

**Procès-Verbal de L'Assemblée Générale « Extraordinaire » des Copropriétaires  
de la Résidence "Galerie des 2 places"  
Place Verte, 12 – Place des Martyrs, 9 à 4800 VERVIERS - BCE 0850.264.485 –  
0874.768.170  
TENUE LE MARDI 17 FEVRIER 2026 à 18H00**

**ORDRE DU JOUR :**

1. Constitution du bureau de l'assemblée ;
2. Changement de police d'assurance :
  - a. Information sur la nouvelle police d'assurance ETHIAS ;
  - b. Présentation du plan de prévention établi par ETHIAS et des obligations de conformité qui en découlent pour l'ACP ;
  - c. Ratification du mandat donné à l'architecte M. COLSON ;
  - d. Présentation des devis de mise en conformité électrique, compartimentage, resserrage et autres – choix des sociétés adjudicatrices pour les différents postes – Décision ;
  - e. Proposition de donner mandat à l'architecte COLSON pour le suivi des travaux, la réception en vue de lever l'ensemble des remarques du plan de prévention – Décision ;
3. Fonds de réserve - Présentation de l'état du fonds de réserve à ce jour – Proposition d'appeler un fonds de réserve complémentaire en vue de la réalisation des travaux obligatoires – Décision ;
4. Proposition de mettre fin au contrat avec l'homme de maintenance, Laurent ROMBA, information sur les frais de rupture de contrat – Décision.

**Sont présents et valablement représentés : 25 / 49 propriétaires, soit 5.806 / 10.000 quotités.**

*Art 3.87§5 L'assemblée générale ne délibère valablement que si, au début de l'assemblée générale, plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes. Néanmoins, l'assemblée générale délibère aussi valablement si les copropriétaires présents ou représentés au début de l'assemblée générale représentant plus de trois quarts des quotes-parts dans les parties communes.*

*Art 3.87§7 al. 4 Nul ne peut prendre part au vote, même comme mandant ou mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés.*

- ✓ *Le double quorum étant atteint, l'Assemblée peut donc valablement délibérer sur tous les points de l'ordre du jour.*

**1. Constitution du bureau de l'assemblée**

La présidence est assurée par Mme HENUZET

*Art 3.87§5 L'assemblée générale est présidée par un copropriétaire.*

Le secrétariat est assuré par le Bureau d'Etudes Wolf srl, Syndic.

*Art. 3.87§10 Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des propriétaires qui ont voté contre ou se sont abstenus.*

## **2. Changement de police d'assurance :**

### **a. Information sur la nouvelle police d'assurance ETHIAS :**

Le syndic informe l'assemblée générale de la résiliation unilatérale du contrat d'assurance par la compagnie AMLIN (ancien assureur de l'ACP).

Dès réception de cette information, le syndic a immédiatement mis tout en œuvre afin d'assurer une continuité de couverture, au moyen d'une assurance provisoire, via l'intermédiaire du courtier Bureau PECHARD.

Ce dernier est désormais le nouveau courtier de l'ACP.

À cet égard, M. JORSSSEN, ancien courtier, n'était pas en mesure d'obtenir une couverture dans des délais aussi courts ni à des conditions équivalentes.

Il est précisé que la nouvelle police d'assurance incendie souscrite auprès d'ETHIAS offre des garanties équivalentes à celles de la police précédente, sous réserve de quelques adaptations mineures.

#### **Soumis au vote :**

Pour information.

### **b. Présentation du plan de prévention établi par ETHIAS et des obligations de conformité qui en découlent pour l'ACP :**

Le syndic présente à l'assemblée générale le plan de prévention établi par la compagnie d'assurance.

Ce plan vise à recenser l'ensemble des manquements constatés en matière de sécurité au sein de l'immeuble.

Les remarques reprises dans ce plan doivent être levées dans un délai imposé par l'assureur. Ce délai était initialement fixé à trois mois à dater de la prise d'effet de la couverture, soit au 01/01/2026.

Après intervention et argumentation auprès du courtier et de la compagnie d'assurance, le syndic a obtenu une prolongation du délai à six mois.

Les mesures requises devront dès lors être mises en conformité pour le 30/06/2026 au plus tard.

#### **Soumis au vote :**

Pour information.

### **c. Ratification du mandat donné à l'architecte M. COLSON :**

L'assemblée générale ratifie le mandat confié à l'architecte COLSON portant sur la mission de solliciter et centraliser les offres à présenter à l'assemblée générale.

Cette mission a été réalisée en régie, au tarif de 75,00 € HTVA par heure.

#### **Soumis au vote :**

Pour accord sur ce qui précède.

<b>Vote</b>		
<b>Oui :</b>	5.806	<b>Q</b>
<b>Non :</b>	0	<b>Q</b>
<b>Non repris au vote :</b>	0	<b>Q</b>

La proposition **est** acceptée, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **100%**.

**d. Présentation des devis de mise en conformité électrique, compartimentage, resserrage et autres – choix des sociétés adjudicatrices pour les différents postes – Décision :**

L'architecte Hugues COLSON, présent en séance, présente les offres reçues à ce jour pour les deux postes les plus importants, à savoir : la remise en conformité des installations électriques et le compartimentage.

À ce stade, une seule offre a été reçue pour le poste électricité, émanant de la société CABLELECT ; les offres des sociétés HEINEN et KLINKENBERG sont encore attendues.

Pour le compartimentage, les offres des sociétés BURNOTTE et WEILER ont été réceptionnées.

Le montant total estimé des travaux s'élève à 165.000,00 € TVAC, hors honoraires d'architecte.

Ce montant constitue un plafond, dans la mesure où certaines offres sont encore à recevoir.

Après délibération, l'assemblée générale donne mandat au syndic et à l'architecte COLSON pour choisir les entreprises adjudicatrices, dans la limite du montant maximum de 165.000,00 € TVAC.

**Soumis au vote :**

Pour accord sur ce qui précède.

<b>Vote</b>		
<b>Oui :</b>	5.806	<b>Q</b>
<b>Non :</b>	0	<b>Q</b>
<b>Non repris au vote :</b>	0	<b>Q</b>

La proposition **est** acceptée, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **100%**.

**e. Proposition de donner mandat à l'architecte COLSON pour le suivi des travaux, la réception en vue de lever l'ensemble des remarques du plan de prévention – Décision :**

L'assemblée générale donne mandat à l'architecte COLSON pour la mission consistant à :

- Récolter les dernières offres ;
- En assurer l'analyse et la comparaison en vue d'obtenir le meilleur rapport qualité/prix ;
- Commander les travaux ;
- Assurer le suivi et la réception des travaux.

Cette mission sera réalisée en régie, au tarif de 75,00 € HTVA par heure.

**Soumis au vote :**

Pour accord sur ce qui précède.

<b>Vote</b>		
<b>Oui :</b>	5.806	<b>Q</b>
<b>Non :</b>	0	<b>Q</b>
<b>Non repris au vote :</b>	0	<b>Q</b>

La proposition **est** acceptée, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **100%**.

**3. Fonds de réserve - Présentation de l'état du fonds de réserve à ce jour – Proposition d'appeler un fonds de réserve complémentaire en vue de la réalisation des travaux obligatoires – Décision :**

L'assemblée générale décide de ne pas procéder, à ce stade, à un appel de fonds complémentaire, les fonds disponibles étant suffisants pour couvrir la réalisation des travaux nécessaires.

Le montant du fonds de réserve pourra, le cas échéant, être adapté lors de la prochaine assemblée générale ordinaire.

**Soumis au vote :**

Pour accord sur ce qui précède.

<b>Vote</b>		
<b>Oui :</b>	5.806	<b>Q</b>
<b>Non :</b>	0	<b>Q</b>
<b>Non repris au vote :</b>	0	<b>Q</b>

La proposition **est** acceptée, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **100%**.

**4. Proposition de mettre fin au contrat avec l'homme de maintenance, Laurent ROMBA, information sur les frais de rupture de contrat – Décision.**

Après délibération, l'assemblée générale décide de mettre en demeure M. ROMBA d'exécuter les prestations pour lesquelles il est contractuellement rémunéré, à savoir le respect du cahier des charges, conformément aux termes de son contrat.

L'assemblée générale décide de lui accorder un délai de trois mois pour se conformer à ses obligations, soit jusqu'à la prochaine assemblée générale.

Parallèlement, l'assemblée générale demande au syndic de solliciter une offre auprès d'une société de sécurité afin d'envisager la mise à disposition d'un agent, au minimum l'après-midi et pour la fermeture de la galerie.

**Soumis au vote :**

Pour accord sur ce qui précède.

<b>Vote</b>		
<b>Oui :</b>	5.806	<b>Q</b>
<b>Non :</b>	0	<b>Q</b>
<b>Non repris au vote :</b>	0	<b>Q</b>

La proposition **est** acceptée, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **100%**.

**Lecture de l'ensemble des points (point par point) est donnée à l'assemblée du présent procès-verbal.**  
Tous les points de l'ordre du jour ayant été discutés, la séance est levée à **19h40**.

Ce P.V. est une version redactylographié de celui fait en séance.