

**Procès-Verbal de L'Assemblée Générale « Ordinaire » des Copropriétaires de la
Résidence "ARDENNES"
RUE P.J DELCLOCHE 3 à 4020 LIEGE - BCE 0819 922 588
Tenue le Mardi 13 Janvier 2026 à 17H00**

ORDRE DU JOUR :

1. Constitution du bureau de l'assemblée
2. Comptabilité de l'association des copropriétaires – Exercice 01/10– 30/09 - *décision*
 - a. Décharge pour la gestion & reddition des comptes de l'association (exercice 2024-2025) ;
 - b. Rapport sur les contrats, les fournitures régulières en cours
 - Présentation du contrat d'entretien de la chaufferie par la société DEJACE d'un montant annuel d'env. 860 € TVAC
 - Présentation du devis de la firme AEM pour l'entretien de la cabine d'ascenseur en remplacement du contrat actuel de la société KONE.
3. Fixation des budgets – Exercice 2026
 - a. Fonds de roulement - Proposition de maintenir un budget annuel de 37.000,00 €/qu/versements mensuels ;
 - b. Fonds de réserve : Proposition de maintenir le budget de 15.000,00 €/qu/versements mensuels (sur 8814 quotités).
4. Travaux - *décision*
 - a. Présentation des devis de rénovation de toiture des sociétés SOSZNA (devis à recevoir), EXPERT TOIT d'un montant de 55.968,00€ TVAC et ISOTOIT d'un montant de 25.079,60€ TVAC.
 - b. Conformément à l'article de loi 3.89 §5 16° sur la copropriété le syndic inscrit à l'ordre du jour la question : « des travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir. ».
 - c. Présentation des devis de rénovation de la cabine d'ascenseur de la société KONE (devis à recevoir) et de la société AEM (devis à recevoir)
 - d. Présentation du devis de remplacement du vase d'expansion de la société DEJACE d'un montant d'env. 9.800,00 € TVAC
5. Elections/Réélections statutaires : Commissaire(s) aux comptes et conseil de copropriété

Sont présents et valablement représentés : 10/13 propriétaires, soit 7.913/10.000 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 M. KEMPENAAR

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. Comptabilité de l'association des copropriétaires – Exercice 01/10-30/09 – Décision

a. Décharge pour la gestion & reddition des comptes de l'association

Les comptes sont présentés et soumis à l'approbation de l'assemblée après avoir été vérifiés par le collège de commissaires aux comptes et préalablement envoyés aux copropriétaires.

Rapport/Commentaires du collège de commissaires aux comptes :

Le(s) commissaire(s) aux comptes font part de leur vérification et n'émettent pas de remarques particulières.

Soumis au vote :

Pour approuver les comptes de l'exercice 2024/2025 et donner pleine et entière décharge aux commissaires aux comptes et au Syndic pour sa gestion.

Vote		
Oui :	7.913	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

Les comptes **sont** approuvés ainsi que pleine et entière décharge **est** donnée au Collège de Commissaires aux comptes ainsi qu'au Syndic pour sa gestion, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **100%**.

b. Rapport sur les contrats de fournitures régulières en cours et contrats éventuels à adapter

Concernant les contrats d'énergie, le Syndic rappelle que la copropriété a bénéficié d'un prix fixe particulièrement intéressant jusqu'au 31/12/2023, à savoir :

Electricité Mono : 57,12€/MWh, Bi-horaire : HP 65,79€/MWh & HC 44,12€/MWh

Durant la durée du contrat cadre Be Wolf à prix fixe, le prix du marché était de :

En 2022 :

En 2023 :

Electricité +/- 300,00/MWh

Electricité +/- 140,00 €/MWh

Comme informé lors de la dernière Assemblée Générale Ordinaire, un contrat pour 2024, 2025 & 2026 auprès du fournisseur TOTAL, offrant de meilleures possibilités, a été conclu.

Il s'agit d'un contrat sur base variable mais pouvant basculer vers un tarif fixe via un clic sur une période déterminée (trimestre, année, ...).

Pour l'année 2024, les prix de l'énergie ont été stabilisés à environ 80,00 €/MWh pour l'électricité (hors coût du fournisseur).

Pour l'année 2025, compte tenu de l'évolution du marché, les prix ont été partiellement bloqués à environ 70,00 €/MWh pour l'électricité (hors coût du fournisseur).

Le syndic continue de suivre attentivement l'évolution des marchés énergétiques et procédera à des blocages tarifaires par étapes successives, en fonction des opportunités.

Par rapport au prix variable 2022-2023 du marché, les montants sont à considérer comme plus favorable. Ceci identifie d'avantage l'économie réalisée depuis 2 ans par le contrat en cours/arrivé à échéance le 31/12/2023.

Concernant les autres contrats, il est fait rapport et mandat est octroyé au Syndic pour le renouvellement à leur échéance pour une durée n'excédant pas 3 ans.

Soumis au vote :

Pour approuver le rapport des contrats en cours et les fournitures régulières.

Vote		
Oui :	7.913	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

Les contrats **sont** approuvés avec le pourcentage suivant de votes favorables : **100%**.

- i. *Présentation du contrat d'entretien de la chaufferie par la société DEJACE d'un montant annuel d'env. 860 € TVAC*

Soumis au vote :

Pour accepter le contrat d'entretien de la chaufferie de la société DEJACE pour un montant de 860€ TVAC.

Vote		
Oui :	7.913	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

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

- ii. *Présentation du devis de la firme AEM pour l'entretien de la cabine d'ascenseur en remplacement du contrat actuel de la société KONE.*

Soumis au vote :

L'assemblée ne souhaite pas donner suite au devis de la société AEM.

Vote		
Oui :	7.913	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

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

3. Fixation des budgets – Exercice 2026 - Décision :

a. Fonds de roulement – Proposition de maintenir un budget annuel de 37.000,00 €/quotités/versements mensuels

Charges courantes/Fonds de roulement : le budget est le suivant : 37.000,00 € sur base annuelle.

- ❖ Versements **mensuels**
- ❖ **Par quotité**

Soumis au vote :

Pour approuver le maintien du budget annuel de 37.000,00€ sur quotités par versements mensuels

Vote		
Oui :	7.913	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

Le budget et les modalités d'appels de fonds **sont** approuvés, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **100%**.

b. Fonds de réserve – Proposition de maintenir le budget annuel de 15.000,00€/quotités/versements mensuels

Art. 3.86 §3 1° L'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de 5 ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à 5 % de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent ; l'association des copropriétaires peut décider à une majorité de 4 /5 e de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire)

Arrivée de M. JAMAR, les quotités passent à 8.710.

Proposition : **15.000,00 €**.

❖ Modalité de l'apport périodique : versements **mensuels**

Soumis au vote :

Pour approuver le maintien du budget annuel de 15.000,00 € sur 8.814 quotités par versements mensuels.

Vote		
Oui :	8.710	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

Les modalités d'appel au fonds de réserve **sont** approuvées, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **100%** (vote ½)

4. Travaux – Décision

a. Présentation des devis de rénovation de toiture des sociétés SOSZNA (devis à recevoir), EXPERT TOIT d'un montant de 55.968,00€ TVAC et ISOTOIT d'un montant de 25.079,60€ TVAC.

Soumis au vote :

Pour reporter la question à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire de 2027.

Vote		
Oui :	8.710	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

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

b. Conformément à l'article de loi 3.89 §5 16° sur la copropriété le syndic inscrit à l'ordre du jour la question : « des travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir. ».

Soumis au vote :

L'assemblée décide de ne pas mandater de spécialiste.

Vote		
Oui :	8.710	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

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

c. Présentation des devis de rénovation de la cabine d'ascenseur de la société KONE (devis à recevoir) et de la société AEM (devis à recevoir)

Soumis au vote :

Pour reporter la question à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire de 2027.

Vote		
Oui :	8.710	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

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

d. Présentation du devis de remplacement du vase d'expansion de la société DEJACE d'un montant d'env. 9.800,00 € TVAC

Soumis au vote :

Pour reporter la question à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire de 2027.

L'assemblée marque tout de même son accord sur le devis de mise en conformité du local chaufferie pour un montant de 3.230,00 € HTVA.

Vote		
Oui :	8.710	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

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

5. Elections statutaires : Commissaire(s) aux comptes et conseil de copropriété

Commissaire/Collège de commissaires aux comptes (nommé annuellement) :

Candidat(s) : M. KEMPENAAR & M. JAMAR

Vote		
Oui :	8.710	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

La nomination **est** effective, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **100%**.

Conseil de copropriété - (vote majorité absolue – nommé annuellement) :

Candidat n° 1 : M. JAMAR

Vote		
Oui :	8.710	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

La nomination **est** effective, 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 **18h30**.

Ce PV est une version redactylographiée du PV réalisé en séance.