

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES DE LA
RESIDENCE « LAURENCE » QUI S'EST TENUE LE 26 FEVRIER 2026
dans les bureaux de SOGESCO srl – Quai Saint-Léonard n°49 C – 4000 LIEGE**

Étaient présents ou représentés : 12/19 propriétaires totalisant 6.728/10.000 quotités.

Etaient également présents Marc Cabolet et Kévin Deldime, de SOGESCO srl, syndic.

ORDRE DU JOUR.

1. Election du bureau de l'Assemblée : Président(e), secrétaire.

Quorum : 50% + 1 voix. Clé : immeuble (10.000 Q.).

L'Assemblée est ouverte sous la présidence de : Monsieur Frère.

Le secrétaire est : Madame Nagy.

Régulièrement élu en ouverture d'Assemblée.

2. Approbation du procès-verbal de l'Assemblée Générale du 25 février 2025.

Quorum : 50% + 1 voix. Clé : immeuble (10.000 Q.).

Le procès-verbal est soumis à l'approbation des votes qui donnent le résultat suivant :

OUI : Unanimité.

Le procès-verbal de l'Assemblée Générale du 25 février 2025 est approuvé, avec le pourcentage suivant de votes favorables : 100%.

3. Comptabilité :

a) Approbation de la comptabilité et du bilan de l'exercice 2025.

Quorum : 50% + 1 voix. Clé : immeuble (10.000 Q.).

Avant l'envoi du relevé des charges, des décomptes individuels, ainsi que du bilan à l'ensemble des copropriétaires, les Commissaires aux Comptes ont vérifié la comptabilité de la Résidence. La parole leur est cédée et ils attestent la bonne tenue des comptes par le syndic. Le montant total des dépenses de l'exercice 2025 est en hausse par rapport à celui de l'exercice précédent (+5,9% ou +2.613,01€). Cela n'est pas dû au poste chauffage vu la diminution constatée (-12,6% ou -2.269,95€), mais à l'ensemble des autres charges qui sont en augmentation (+18,7% ou +4.882,96€), exclusivement en raison de gros dépannages en chaufferie.

La comptabilité est soumise à l'approbation des votes qui donnent le résultat suivant :

OUI : Unanimité.

Les comptes et le bilan de l'exercice 2026 sont approuvés, avec le pourcentage suivant de votes favorables : 100%.

b) Budget de l'exercice 2026.

Quorum : 50% + 1 voix. Clé : immeuble (10.000 Q.).

Le syndic informe les copropriétaires que les appels de provisions sur charges actuels couvriront un budget de 51.320,40€ pour l'exercice 2026 s'ils restent inchangés (0,50€/quotité/mois pour les appartements + 0,13€/quotité/mois pour les caves et garages + 0,09€/quotité/mois pour les garages isolés). Sur base du prix du gaz qui a été fixé pour 2026, et d'une indexation des autres charges de 3%, les dépenses estimées pour l'exercice en cours avoisineraient les 48.900,00€, hors événements inattendus, ce qui offrirait une marge de sécurité budgétaire de 5%. Le syndic propose donc de poursuivre les appels sans

changement ou de les augmenter si les copropriétaires souhaitent une marge de sécurité plus importante, mais pas de les diminuer. Les propriétaires proposent ensuite de reconduire le montant des appels de provisions actuels.

Proposition de maintien du budget :

Le budget est soumis à l'approbation des votes qui donnent le résultat suivant :

OUI : Unanimité.

Le budget de l'exercice 2026 est approuvé, avec le pourcentage suivant de votes favorables : 100%.

Par ailleurs, le syndic fait part des négociations menées avec le concours de la société BROPTIMIZE, et du tour de marché opéré auprès de 4 fournisseurs (TOTAL, LUMINUS, ENGIE, et MEGA) dans le cadre de la souscription d'un nouveau contrat cadre, puisque l'actuel prendra fin le 31/12/2026 (un contrat de 3 ans avait été conclu avec TOTAL à partir du 01/01/2024 aussi bien pour le gaz que l'électricité).

Il s'agit de contrats variables avec possibilité de fixer les prix par le syndic sous les conseils de BROPTIMIZE, ce qui avait été fait portion par portion pour les années 2024, 2025 et 2026, en fonction de l'évolution des prix du marché.

Les négociations sont menées pour la signature du prochain contrat (les marchés sont déjà ouverts pour les fournitures 2027, 2028, et 2029).

Le syndic propose la reconduction du contrat cadre (3 ans) avec BROPTIMIZE. Il est également nécessaire de donner mandat au syndic pour la gestion du contrat de 3 ans chez TOTAL ENERGIES, puisque c'est ce fournisseur qui offre les conditions les plus avantageuses en termes de coût et de flexibilité.

Le syndic demande donc aux copropriétaires s'ils accordent au syndic et à BROPTIMIZE ce mandat de 3 ans :

OUI : Unanimité.

Le mandat est accordé, avec le pourcentage suivant de votes favorables : 100%.

c) Situation du fonds de réserve.

Comme indiqué au bilan envoyé aux copropriétaires, le fonds de réserve s'élevait au 31/12/2025, date de clôture de l'exercice à la somme de 17.764,44€ (dont 13.703,19€ au fonds de réserve « appartements »). Au jour de l'Assemblée, en raison des apports de janvier et février 2026, ce montant s'évalue à +/- 18.300,00€ en chiffres arrondis. Les décisions sur l'approvisionnement du fonds de réserve sont prises au point n°6 du présent procès-verbal.

4. Décharges au Conseil de Copropriété, aux Commissaires aux Comptes, et au syndic pour l'exercice écoulé.

Quorum : 50% + 1 voix. Clé : immeuble (10.000 Q.).

OUI : Unanimité.

Décharge pleine et entière est donnée par l'Assemblée, avec le pourcentage suivant de votes favorables : 100%.

5. Mise en conformité de la copropriété.

a) Obligations légales : point sur la situation / décision.

- Conformité électrique des communs :
Rapport de visite date du 26/06/2019. Renouvellement en cours.
- Gaz :
La société Electrottest va effectuer un contrôle de l'installation et du local chaufferie en 2026.

- PEB :
Rapport PEB est valable jusque 2031 pour les communs.
- Entretien des chaudières :
Les chaudières sont entretenues par la société ENERGIE&CONFORT (changement prévu vers LERUSE HOLLANGE en 2026).
Le dernier entretien a été effectué le 19/08/2025.
- Ascenseur(s) :
La prochaine analyse de risques doit être effectuée en 2027.
La dernière analyse de risques a été effectuée le 21/05/2012.
Attestation de régularisation : oui le 28/07/2017.
- Amiante :
Un inventaire amiante sera réalisé en 2026.
- Conformité incendie
L'immeuble n'est pas en conformité incendie - voir point 5 b ci-après.
- Matériel incendie :
Conformément à la législation, le matériel est entretenu et contrôlé annuellement :
 - Extincteurs : Il y a lieu de placer plusieurs extincteurs (6) et pictogrammes (13) : budget estimé 730 €.
 - Eclairages de secours : à mettre en place avec le contrôle annuel des extincteurs.
 - Portes RF : Le syndic propose de mettre en place un contrôle annuel des portes RF lorsqu'elles seront placées.
 - Statuts et ROI de la copropriété :
Les statuts datent du 30 novembre 1978.
Le ROI de la résidence sera mis à jour par le syndic.

- Concernant les parties privées :

Le syndic rappelle aux propriétaires les obligations privatives qui sont les leurs et pour lesquelles tout propriétaire doit pouvoir, sur simple demande, produire les documents suivants :

- Conformité électrique : attestation de conformité de moins de 5 ans
- Détecteurs de fumée : attestation sur l'honneur de la présence d'un/de détecteur(s) dans leur bien (2 minimum si appartement de plus de 80m²).
- Porte d'appartement RF : attestation de conformité RF

En cas de problème, le non-respect de ces obligations pourrait entraîner la responsabilité personnelle du propriétaire restant en défaut de s'exécuter.

b) Règlement de police de la ville de Liège relatif à la prévention des incendies et des explosions du 25 juin 2018 (et amendement du 25 février 2019) – information, proposition de faire dresser un rapport d'état du bâtiment par un architecte & dérogations éventuelles : décision. Votes.

Quorum : 50% + 1 voix. Clé : 9.455 Q. (sauf garages en 204 Q. et 341 Q.).

Le syndic rappelle que l'immeuble doit répondre aux exigences du règlement communal applicable en matière de sécurité incendie.

La teneur du règlement et sa portée sont exposés et l'assemblée en prend bonne note. Celui-ci est au demeurant consultable sur le site de la ville de Liège.

<https://www.liege.be/fr/vie-communale/services-communaux/securete/bureau-de-police-administrative/reglements/reglement-de-police-relatif-a-la-prevention-des-incendies-et-des-explosions.pdf>

Liège et alentours :

En regard de la politique sécuritaire dictée par le règlement de police de la Ville de Liège l'assemblée générale est invitée à faire réaliser une étude de l'état de conformité incendie des parties communes de l'immeuble. Au vu des implications, le recours aux services d'un architecte s'avère nécessaire.

L'assemblée mandate l'architecte Martin, ou Di Piazza, ou Hankart pour réaliser un rapport sur les manquements du bâtiment au niveau prévention incendie ainsi que le budget pour ces travaux.

OUI : Unanimité.

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

Financement des travaux : via le fonds de réserve.

c) Adaptation des statuts : proposition de mandater un notaire pour procéder à la mise à jour des statuts sur base de la nouvelle loi sur les copropriétés du 18 juin 2018 entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2019. Votes.

Quorum : 50% + 1 voix. Clé : immeuble (10.000 Q.).

Le syndic explique aux copropriétaires les obligations en la matière.

L'assemblée décide de reporter ce point à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

OUI : Unanimité.

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

6. **Approvisionnement du fonds de réserve.**

Quorum : 50% + 1 voix. Clé : immeuble (10.000 Q.).

Proposition soumise au vote : 0,06 €/Q/mois en 9.455Q (sauf garages en 204Q et 341Q), à partir d'avril 2026.

OUI : Unanimité.

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

7. **Elections statutaires.**

Quorum : 50% + 1 voix. Clé : immeuble (10.000 Q.).

Les candidats sont :

Conseil de Copropriété : Madame Valkenborgh et Monsieur J-C Frère

OUI : Unanimité.

Pourcentage de votes favorables : 100%.

Commissaire(s) aux comptes : Le conseil de copropriété.

OUI : Unanimité.

Pourcentage de votes favorables : 100%.

Sauf impondérable, la date de la prochaine assemblée est d'ores et déjà fixée au jeudi 25 février 2027 à 17h30 dans les bureaux de SOGESCO SRL.

Lecture est donnée à l'Assemblée du présent procès-verbal.

Tous les points repris à l'ordre du jour ayant été débattus, la séance est levée.

Le bureau et les propriétaires encore présents sont invités à signer le procès-verbal.