

**Procès-Verbal de L'Assemblée Générale « Ordinaire » des Copropriétaires de la
résidence « ORBAN » sise Quai Orban, 46 à 4020 LIEGE – BCE : 0818.525.689
Tenue à liège le vendredi 15 mars 2024 à 18h00.**

ORDRE DU JOUR :

1. Constitution du bureau de l'assemblée
2. Comptabilité de l'association des copropriétaires – Exercice 01/01/2023 – 31/12/2023 :
 - a. Décharge pour la gestion & reddition des comptes de l'association (exercice 2023)
 - b. Rapport et approbation des contrats de fournitures régulières dont énergie :
 - Electricité : contrat à prix fixe jusqu'au 31/12/2023, contrat à prix variable/fixe à partir du 01/01/2024
 - c. Fixation du budget prévisionnel des dépenses périodiques :
 - Exercice 2024 : Soit proposition de 25.000,00€ sur base annuel & Proposition de fixer des provisions mensuelles sur base des quotités
 - d. Fonds de réserve : Proposition d'un budget annuel de 20 000 € (comme actuellement) par versement mensuel sur base des quotités – Décision
3. Travaux ordinaires à prévoir :
 - a. CHAUFFAGE : Présentation du rapport du bureau d'étude Deplasse pour le remplacement des chaudières et placement de conduit CLV commun (cfr décision AGO 2023) :
 - i. Choix de la firme adjudicatrice pour la réalisation des travaux de fumisterie – décision
 - ii. Conformément à l'article 3.88 §1er 1° d) où l'assemblée générale décide à la majorité des deux tiers des voix, que moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires. Cette décision ne modifie pas la répartition des coûts de l'exécution de ces travaux entre les copropriétaires. – choix de la firme pour le remplacement des chaudières simultanément – les copropriétaires souhaitant utiliser leur chauffagiste privé devront se manifester à une date déterminée à des fins de ne pas faire partie de la réalisation groupée et ce moyennant le respect du cahier des charges établi par le bureau Deplasse et suivi – décision
 - iii. Explication et planification des travaux par le bureau d'étude Deplasse – suivi de chantier réalisé par le bureau d'étude Deplasse (convention du 06 mars 2023) – discussion
 - b. Toiture principale : Présentation du tableau comparatif de l'architecte HANKART – Présentation du dossier par l'architecte pour la réalisation de la toiture et placement d'un exutoire conformément au règlement de police pour la mise en conformité des normes incendies – choix de la firme adjudicatrice – Ratification de la convention de l'architecte Hankart pour le suivi de chantier – NB : En cas de non-réception des offres actualisées ce point pourrait être reporté à l'AGO 2025 – décision.
 - c. Electricité :
 - i. Présentation du devis de la firme Crahay pour la mise en conformité électrique des parties communes – décision
 - ii. Automatisation de l'éclairage des caves et l'allée de garage – Présentation du devis de la firme de la firme Crahay – Décision
 - d. 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. ». – Décision.
4. A la demande de Mme FERRIERE : réfection de l'allée de garage afin d'empêcher les eaux pluviales d'entrer – Discussion.
5. Elections/Réélections statutaires : Commissaire/college de commissaires aux comptes et conseil de copropriété

Sont présents et valablement représentés : 16/24 propriétaires, soit 666/1.000 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.

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 SUTERA**

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

Le secrétariat est assuré par le Bureau d'Etudes Wolf srl, syndic, représenté par **F. COLLIN**

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 01/01/2023 – 31/12/2023 :

a. Décharge pour la gestion & reddition des comptes de l'association (exercice 2023)

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

b. Rapport et approbation des contrats de fournitures régulières dont énergie :

- Electricité : contrat fixe jusqu'au 31/12/2023, un nouveau contrat à prix variable/fixe à partir du 01/01/2024

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

Le Syndic a réalisé un tour de marché en vue du renouvellement des contrats d'énergies à leur échéance. Les fournisseurs MEGA, TOTAL & ENGIE, principaux acteurs du marché, ont été consultés.

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, ...).

A ce stade, à dessein de sécuriser les coûts énergétiques de la copropriété pour l'hiver 2023/2024. Le Syndic a bloqué les prix à +/- 45,00 €/MWh de Gaz et +/- 100,00 à 120,00 €/MWh de l'électricité (hors coût du fournisseur) pour le 1^{er} trimestre 2024.

Par rapport aux prix bloqués pour le 1^{er} trimestre 2024, le syndic suit l'évolution des prix de l'énergie, lesquels ayant tendances soit à rester stables, soit à baisser (fin 2023), et bloquera ceux-ci par étapes successives.

Sur base annuelle et sous réserve de l'évolution du marché, les prix évoqués nous amèneraient à un budget équivalent à 1,5x en électricité des budgets précédents. Néanmoins, par rapport au prix 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.

Les copropriétaires ratifient le contrat cadre souscrit par le Syndic et lui donne mandat pour la gestion de celui-ci, dans le contexte bien connu de l'évolution du marché et de ces aléas.

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.

Rapport/Commentaires du commissaire/du collège de commissaires aux comptes :

Le commissaire au compte n'émet aucunes remarques.

Soumis au vote :

L'assemblée générale approuve les compte 2023 et les contrats de fournitures régulières.

Vote		
Oui :	666	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

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

c. Fixation du budget prévisionnel des dépenses périodiques :

- Exercice 2024 : Soit proposition de 25.000,00€ sur base annuel & Proposition de fixer des provisions mensuelles sur base des quotités

- ❖ versements **mensuels**
- ❖ **Par quotité**

Soumis au vote :

L'assemblée générale approuve un budget annuel de 25 000 € par versements mensuels sur base des quotités.

Vote		
Oui :	666	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 %**.

d. Fonds de réserve : Proposition d'un budget annuel de 20 000 € (comme actuellement) par versement mensuel sur base des quotités – Décision

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)

Proposition : **20 000 €**.

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

Soumis au vote :

L'assemblée générale décide de ne pas faire d'appels de fonds concernant la réserve.

Vote		
Oui :	666	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)

3) Travaux ordinaires à prévoir :

a. CHAUFFAGE : Présentation du rapport du bureau d'étude Deplasse pour le remplacement des chaudières et placement de conduit CLV commun (cfr décision AGO 2023) :

- i. Choix de la firme adjudicatrice pour la réalisation des travaux de fumisterie – décision

Présentation par Monsieur Massart, bureau d'étude Deplasse de son cahier des charges ainsi que du tableau comparatif des offres pour la fourniture et pose des nouveaux tubages collectifs en inox rigide simple de Ø 150 mm.

Présentation des offres des firmes :

- 1) ECOTHERMIA : pour un montant de 55 239,16 € HTVA
- 2) ALL-CHIM : pour un montant de 60 691,00 € HTVA
- 3) DEVUBBER ENTREPRISE : pour un montant de 68 381,00 € HTVA.

5.1.4. Tableau comparatif Lot 1

réf. poste	description/tâche LOT 1	réf. lots	TM	Q	offre All-Chim	offre Decubber	offre EcoThermia
I. SHUNT GB CC GH					Roccheggiani® SPG	Poujoulat Renoshunt	AGS Kaminodur
7.1.1.1	Installation de chantier	52 - 62 - 72 - 82	F.G.	1	400	600	3168
7.1.2.1	Protections & nettoyage de chantier	52 - 62 - 72 - 82	F.G.	1	300	800	843,8
7.1.3.1	Gros-œuvre, démontage & opérations préalables	52 - 62 - 72 - 82	F.G.	1	2250	2400	958,42
7.1.4.1	Tubages collectifs & raccords en attente	52 - 62 - 72 - 82	F.G.	1	8998	11035	4962,45
7.1.7.1	Réception des travaux et dossier as-built	52 - 62 - 72 - 82	F.G.	1	200	180	560
s/total I - shunt GB CC GH					12148	15015	10492,67
II. SHUNT GB CC GB							
7.1.1.2	Installation de chantier	12 - 32 - 42	F.G.	1	300	450	3168
7.1.2.2	Protections & nettoyage de chantier	12 - 32 - 42	F.G.	1	225	600	638
7.1.3.2	Gros-œuvre, démontage & opérations préalables	12 - 32 - 42	F.G.	1	2000	1800	714
7.1.4.2	Tubages collectifs & raccords en attente	12 - 32 - 42	F.G.	1	9480	13098	7589
7.1.7.2	Réception de chantier et dossier as-built	12 - 32 - 42	F.G.	1	150	180	560
s/total II - shunt GB CC GB					12155	16128	12669
III. SHUNT GB CC DH							
7.1.1.3	Installation de chantier	51 - 61 - 71 - 81	F.G.	1	400	600	3168
7.1.2.3	Protections & nettoyage de chantier	51 - 61 - 71 - 81	F.G.	1	300	800	843,8
7.1.3.3	Gros-œuvre, démontage & opérations préalables	51 - 61 - 71 - 81	F.G.	1	2250	2400	958,42
7.1.4.3	Tubages collectifs & raccords en attente	51 - 61 - 71 - 81	F.G.	1	8998	11035	4962,45
7.1.7.3	Réception des travaux et dossier as-built	51 - 61 - 71 - 81	F.G.	1	200	180	560
s/total III - shunt GB CC DH					12148	15015	10492,67
IV. SHUNT GB CC DB							
7.1.1.4	Installation de chantier	11 - 21 - 31 - 41	F.G.	1	400	450	3168
7.1.2.4	Protections & nettoyage de chantier	11 - 21 - 31 - 41	F.G.	1	300	600	843,8
7.1.3.4	Gros-œuvre, démontage & opérations préalables	11 - 21 - 31 - 41	F.G.	1	2250	1800	958,42
7.1.4.4	Tubages collectifs & raccords en attente	11 - 21 - 31 - 41	F.G.	1	9654	13098	8791
7.1.7.4	Réception de chantier et dossier as-built	11 - 21 - 31 - 41	F.G.	1	200	180	560
s/total IV - shunt GB CC DB					12804	16128	14321,22

réf. poste	description/tâche LOT 1	réf. lots	TM	Q	offre All-Chim	offre Decubber	offre EcoThermia
V. SHUNT GB CE G					Roccheggiani® SPG	Poujoulat Renoshunt	AGS Kaminodur
7.1.1.5	Installation de chantier	22	F.G.	1	100	150	152
7.1.2.5	Protections & nettoyage de chantier	22	F.G.	1	75	200	83
7.1.3.5	Gros-œuvre, démontage & opérations préalables	22	F.G.	1	300	650	109
7.1.5.1	Tubage individuel C93 & raccordement en attente	22	F.G.	1	3816	1550	2732,6
7.1.7.5	Réception de chantier et dossier as-built	22	F.G.	1	50	45	125
s/total V - shunt GB CE G					4341	2595	3201,6
VI. SHUNT GB FO GB							
7.1.1.6	Installation de chantier	02	F.G.	1	100	150	152
7.1.2.6	Protections & nettoyage de chantier	02	F.G.	1	75	200	83
7.1.3.6	Gros-œuvre, démontage & opérations préalables	02	F.G.	1	300	650	109
7.1.6.1	Tubage individuel C33 & raccordement en attente	02	F.G.	1	6570	2455	3593
7.1.7.6	Réception de chantier et dossier as-built	02	F.G.	1	50	45	125
s/total VI - shunt GB FO GB					7095	3500	4062
Total € hors T.V.A.					60.691,00 €	68.381,00 €	55.239,16 €
T.V.A. 6%					3.641,46 €	4.102,86 €	3.314,35 €
TOTAL € T.V.A.C.					64.332,46 €	72.483,86 €	58.553,51 €
prix moyen du marché sur base de 17 raccords (lot 01 exclu) - montants hors TVA					61.437,05 €		
coût moyen d'un raccordement sur base de 17 raccords - montants hors TVA					3.613,94 €		
écart de prix en % entre les offres & le prix moyen du marché (17 u. - lot 01 exclu) - montants hors TVA					-1,21%	11,30%	-10,09%
écart de prix en € par rapport à l'offre moins-disante - montants hors TVA					5.451,84 €	13.141,84 €	- €
écart de prix en % par rapport à l'offre moins-disante (17 u. - lot 01 exclu) - montants hors TVA					9,87%	23,79%	0%
prix moyen d'un raccordement pour chacune des offres - montants hors TVA					3.570,06 €	4.022,41 €	3.249,36 €

Soumis au vote :

Accord sur ce qui précède.

L'assemblée générale opte pour la firme ALL CHIM pour la réalisation du tubage collectif pour un montant de 60 691,00 € HTVA (cfr Offre remise au bureau d'étude Deplasse)

Vote		
Oui :	666	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

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

- ii. Conformément à l'article 3.88 §1er 1° d) où l'assemblée générale décide à la majorité des deux tiers des voix, que moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires. Cette décision ne modifie pas la répartition des coûts de l'exécution de ces travaux entre les copropriétaires. – choix de la firme pour le remplacement des chaudières simultanément – il est rappelé également que chacun peut faire appel à son chauffagiste dans le respect du cahier des charges du bureau d'étude Deplasse – décision

Présentation par Monsieur Massart, bureau d'étude Deplasse de son cahier des charges ainsi que du tableau comparatif des offres pour la fourniture et le placement de nouvelle chaudière.

Présentation des offres des firmes :

- 1) GOESSENS : N'a pas souhaité remettre offre
- 2) VRANCKEN : N'a pas souhaité remettre offre
- 3) TECHNIBRUL : pour un montant de 4 560 € HTVA/appartement.

- les prix forfaitaires par installation raccordée sur un tubage collectif étant les suivants :

Chaudières mixtes avec ECS instantanée de moyenne gamme sur tubages collectifs

types des chaudières

Vaillant EcoTecPlus VCW 32 CS / 1-5

Viessmann Vitodens 100 W-M

ALL/Tec	DEC/Tec	ECO/Tec
4.560,00 €	4.560,00 €	4.758,67 €
4.510,00 €	4.510,00 €	4.706,50 €

5.2.4.1. Tableau comparatif Lot 2 – moyenne gamme « Vaillant & Vitodens »

réf. poste	description/tâche LOT 2	réf. lots	TM	Q	prix unitaires ALL/Technibrul	prix unitaires Dec/Technibrul	prix unitaires ECO/Technibrul	sous-totaux ALL/Technibrul	sous-totaux DEC/Technibrul	sous-totaux ECO/Technibrul
I. SHUNT GB CC GH					EcoTecPlus 32	EcoTecPlus 32	EcoTecPlus 32	EcoTecPlus 32	EcoTecPlus 32	EcoTecPlus 32
7.2.1.1	Installation de chantier	52 - 62 - 72	P.U.	3	15	15	17,5	45	45	52,5
7.2.2.1	Protection & nettoyage de chantier	52 - 62 (x2) - 72	P.U.	4	75	75	86	300	300	344
7.2.3.1	Gros-œuvre, démontage & opérations préalables	52 - 62 (x2) - 72	P.U.	4	110	110	127	440	440	508
7.2.4.1	Générateurs de type 1	52 - 62 - 72	P.U.	3	4125	4125	4245,17	12375	12375	12735,51
7.2.8.1	Raccordements sur attentes Lot 1	52 - 62 - 72 - 82	P.U.	4	200	200	221	800	800	884
7.2.9.1	Essais, réceptions des travaux & dossiers as-built	52 - 62 - 72	P.U.	3	35	35	62	105	105	186
s/total I - shunt GB CC GH					4560	4560	4758,67	14065	14065	14710,01
II. SHUNT GB CC GB					EcoTecPlus 32	EcoTecPlus 32	EcoTecPlus 32	EcoTecPlus 32	EcoTecPlus 32	EcoTecPlus 32
7.2.1.2	Installation de chantier	12 - 32 - 42	P.U.	3	15	15	17,5	45	45	52,5
7.2.2.2	Protection & nettoyage de chantier	12 - 32 (x2) - 42	P.U.	4	75	75	86	300	300	344
7.2.3.2	Gros-œuvre, démontage & opérations préalables	12 - 32 (x2) - 42	P.U.	4	110	110	127	440	440	508
7.2.4.2	Générateurs de type 1	12 - 32 - 42	P.U.	3	4125	4125	4245,17	12375	12375	12735,51
7.2.8.2	Raccordements sur attentes Lot 1	12 - 32 - 42	P.U.	3	200	200	221	600	600	663
7.2.9.2	Essais, réceptions des travaux & dossiers as-built	12 - 32 - 42	P.U.	3	35	35	62	105	105	186
s/total II - shunt GB CC GB					4560	4560	4758,67	13865	13865	14489,01
III. SHUNT GB CC DH					EcoTecPlus 32	EcoTecPlus 32	EcoTecPlus 32	EcoTecPlus 32	EcoTecPlus 32	EcoTecPlus 32
7.2.1.3	Installation de chantier	51 - 61 - 71 - 81	P.U.	4	15	15	17,5	60	60	70
7.2.2.3	Protection & nettoyage de chantier	51 - 61 (x2) - 71 - 81	P.U.	5	75	75	86	375	375	430
7.2.3.3	Gros-œuvre, démontage & opérations préalables	51 - 61 (x2) - 71 - 81	P.U.	5	110	110	127	550	550	635
7.2.4.3	Générateurs de type 1	51 - 61 - 71 - 81	P.U.	4	4125	4125	4245,17	16500	16500	16980,68
7.2.8.3	Raccordements sur attentes Lot 1	51 - 61 - 71 - 81	P.U.	4	200	200	221	800	800	884
7.2.9.3	Essais, réceptions des travaux & dossiers as-built	51 - 61 - 71 - 81	P.U.	4	35	35	62	140	140	248
s/total III - shunt GB CC DH					4560	4560	4758,67	18425	18425	19247,68
IV. SHUNT GB CC DB					Vitodens 100WM	Vitodens 100WM	Vitodens 100WM	Vitodens 100WM	Vitodens 100WM	Vitodens 100WM
7.2.1.4	Installation de chantier	11 - 31	P.U.	2	15	15	17,5	30	30	35
7.2.2.4	Protection & nettoyage de chantier	11 - 31 (x2)	P.U.	3	75	75	86	225	225	258
7.2.3.4	Gros-œuvre, démontage & opérations préalables	11 - 31 (x2)	P.U.	3	110	110	127	330	330	381
7.2.5.1	Générateurs de type 2	11 - 31	P.U.	2	4075	4075	4193	8150	8150	8386
7.2.8.4	Raccordements sur attentes Lot 1	11 - 31 - 41	P.U.	3	200	200	221	600	600	663
7.2.9.4	Essais, réceptions des travaux & dossiers as-built	11 - 31	P.U.	2	35	35	62	70	70	124
s/total IV - shunt GB CC DB					4510	4510	4706,5	9405	9405	9847

5.2.4.1. Tableau comparatif Lot 2 – moyenne gamme « Vaillant & Vitodens » (suite)

réf. poste	description/tâche LOT 2	réf. lots	TM	Q	prix unitaires ALL/Technibrul	prix unitaires Dec/Technibrul	prix unitaires ECO/Technibrul	sous-totaux ALL/Technibrul	sous-totaux DEC/Technibrul	sous-totaux ECO/Technibrul
V. SHUNT GB CE G					EcoTecPlus 32	EcoTecPlus 32	EcoTecPlus 32	EcoTecPlus 32	EcoTecPlus 32	EcoTecPlus 32
7.2.1.5	Installation de chantier	22	P.U.	1	15	15	17,5	15	15	17,5
7.2.2.5	Protection & nettoyage de chantier	22	P.U.	1	75	75	86	75	75	86
7.2.3.5	Gros-œuvre, démontage & opérations préalables	22	P.U.	1	110	110	127	110	110	127
7.2.6.1	Générateur de type 3	22	P.U.	1	4005	4005	4119,94	4005	4005	4119,94
7.2.8.5	Raccordement sur attente Lot 1	22	P.U.	1	200	200	221	200	200	221
7.2.9.5	Essais, réception des travaux & dossier as-built	22	P.U.	1	35	35	62	35	35	62
s/total V - shunt GB CE G					4440	4440	4633,44	4440	4440	4633,44
VI. SHUNT GB FO GB					Vitodens 100W	Vitodens 100W	Vitodens 100W	Vitodens 100W	Vitodens 100W	Vitodens 100W
7.2.1.6	Installation de chantier	02	P.U.	1	15	15	17,5	15	15	17,5
7.2.2.6	Protection & nettoyage de chantier	02	P.U.	1	75	75	86	75	75	86
7.2.3.6	Gros-œuvre, démontage & opérations préalables	02	P.U.	1	110	110	127	110	110	127
7.2.7.1	Générateur de type 4	02	P.U.	1	4012	4012	4127,26	4012	4012	4127,26
7.2.8.6	Raccordement sur attente Lot 1	02	P.U.	1	200	200	221	200	200	221
7.2.9.6	Essais, réception des travaux & dossier as-built	02	P.U.	1	35	35	62	35	35	62
s/total VI - shunt GB FO GB					4447	4447	4640,76	4447	4447	4640,76
Total € hors T.V.A.								64.647,00 €	64.647,00 €	67.567,90 €
T.V.A. 6%								3.878,82 €	3.878,82 €	4.054,07 €
TOTAL € T.V.A.C.								68.525,82 €	68.525,82 €	71.621,97 €
prix moyen du marché pour 17 chaudières de moyenne gamme avec ECS instant. - montants hors TVA							65.620,63 €			
prix moyen du marché pour 1 chaudière de moyenne gamme avec ECS instant. - montants hors TVA							3.860,04 €			
écart de prix en % entre les offres et le prix moyen (17 chaudières de moyenne gamme avec ECS instant.) - montants hors TVA								-1,48%	-1,48%	2,97%
écart de prix en € entre les offres pour 17 chaudières de moyenne gamme avec ECS instant. - montants hors TVA								- €	- €	2.920,90 €
écart de prix en % entre les offres pour 17 chaudières de moyenne gamme avec ECS instant. - montants hors TVA								0%	0%	4,52%

Soumis au vote :

L'assemblée générale choisi la firme Technibrul pour le placement des chaudières privatives conformément à l'article 3.88 §1er 1° d) pour un montant de 4 560 € HTVA/chaudière.

Il sera annexé à la présente convocation un document qu'il faudra renvoyer au syndic au plus tard le 30/04/2024 si le propriétaire souhaite passer par son propre chauffagiste et ne pas opter pour le chauffagiste choisi par la copropriété.

Pour rappel, l'intervention par le chauffagiste externe devra être réalisé à la date imposée par le bureau d'étude Deplasse et dans le respect du cahier des charges établi par ceux-ci.

Entre l'étude réalisé par le bureau Deplasse et le vote de cette assemblée générale, l'appartement 82 a complètement été rénové et se chauffe désormais à l'électrique. Il n'est plus possible de placer un bouchon au niveau du conduit CLV commun étant donné que la cuisine a été place devant la place destinée à celui-ci. Cet appartement ne pourra dès lors pas être raccordé au gaz et se chauffera uniquement à l'électrique. La responsabilité du bureau d'étude Deplasse et du syndic sur la non-possibilité de se raccorder tant pour les travaux que dans le futur est déagée.

Le propriétaire de l'appartement 82 signera une décharge attestant ce changement au niveau du chauffage de son appartement.

Il sera demandé à la firme Technibrul de procéder dans le même temps à la rénovation des tuyaux de gaz au niveau de chaque appartement et partie commune par des injections. Un devis sera demandé au préalable et soumis au conseil pour approbation.

Vote		
Oui :	666	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

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

Une discussion à lieu sur le paiement des conduits CLV individuel pour l'appartement 0.2 et l'appartement 22 qui ont actuellement leur chaudière qui utilise un conduit unique. Il ne sera pas possible de se raccorder dessus pour les autres appartements.

Quelques copropriétaires estiment qu'il s'agit de conduite privée puisqu'elles seront à usage unique et que les frais relatifs à l'installation de celle-ci sont à titre privée.

Soumis au vote (vote 4/5) :

L'assemblée générale approuve que les frais pour les conduits des appartements 0.2 et appartement 22 soit prit en charge par l'ACP.

Vote			
Oui :	401	Q	
Non :	212	Q	
Noms :	KUVEILLER – LAMBERTS – BAUREGHIEN - BREUER		
Non repris au vote :	53	Q	
Noms :	RENSONNET		

La proposition **n'est pas** acceptée, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **65,90 %**.

iii. Explication et planification des travaux par le bureau d'étude Deplasse – discussion

Présentation par le bureau d'étude Deplasse des possibilités pour la réalisation des travaux durant l'année 2024 :

- 1^{ère} quinzaine de septembre
- 2^{ème} quinzaine de septembre
- 1^{ère} quinzaine d'octobre
- 2^{ème} quinzaine d'octobre

Soumis au vote :

L'assemblée générale opte pour la réalisation des travaux durant la 1^{ère} quinzaine de septembre. Les travaux seront comme décidé lors de l'AGO 2023 suivi par le bureau d'étude Deplasse.

Vote		
Oui :	666	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

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

b. Toiture principale : Présentation du tableau comparatif de l'architecte HANKART – Présentation du dossier par l'architecte pour la réalisation de la toiture et placement d'un exutoire conformément au règlement de police pour la mise en conformité des normes incendies – choix de la firme adjudatrice – Ratification de la convention de l'architecte Hankart pour le suivi de chantier

NB : En cas de non-réception des offres actualisées ce point pourrait être reporté à l'AGO 2025 – décision

Présentation des offres des firmes : Soszna Toiture : 53 625,40 € TVAC, Corniche Cleaner 52 944,36 € TVAC, JDR Toiture : 50 092,15 € TVAC.

Il est expliqué lors de cette assemblée la difficulté à rentrer en contact et d'avoir un suivi de l'architecte Hankart.

Il est fait état du mauvais état de la toiture qui entrainerai des infiltrations notamment dans l'appartement sous toiture.

Ce point ayant déjà été voté, les copropriétaires souhaitent avancer dans la rénovation de la toiture.

Il est proposé à l'architecte Breuer de s'occuper du suivi de chantier et réception et d'analyser le dossier de soumission avec le syndic.

Soumis au vote :

L'assemblée générale souhaite la réalisation de la rénovation de la toiture + isolation.

L'assemblée générale choisit la firme la moins-disante, sous réserve d'examen du dossier par l'architecte Breuer.

L'assemblée mandate l'architecte Breuer pour l'analyse du dossier au besoin, le suivi de chantier et la réception pour un montant de 85 € HTVA/heure. Le travail sera réalisé sur base du cahier des charges établi par l'architecte pour la remise d'offre.

Vote		
Oui :	666	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

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

c. Electricité

- i. Présentation du devis de la firme Crahay pour la mise en conformité électrique des parties communes – décision

Présentation du devis de la firme Crahay Technics Srl pour la mise en conformité électrique des parties communes pour un montant de 1 319,70 € TVAC (cfr Devis 2024/45)

Soumis au vote :

L'assemblée générale approuve le devis de la firme Crahay technics Srl pour la mise en conformité des parties communes pour un montant de 1 319,70 € TVAC. (cfr Devis 2024/45)

Vote		
Oui :	666	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

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

- ii. Automatisation de l'éclairage des caves et l'allée de garage – Présentation du devis de la firme de la firme Crahay – Décision

Présentation du devis de la firme Crahay pour le travail suivant :

- Caves ; Automatisation des caves pour un montant de 966 € HTVA
- Garage ; Placement de 2 détecteurs de mouvement + câblage pour un montant de 508 € HTVA

Soumis au vote :

L'automatisation des caves ayant déjà été effectué, ce travail n'est pas nécessaire. Il sera uniquement demandé à l'électricien de refixer au mur le télérupteur situé en sous-sol à la sortie de l'ascenseur.

L'assemblée générale approuve le placement de 2 détecteurs + câblage au niveau du garage et mandate la firme Crahay sur base de son devis. Lors de son intervention, il lui sera demandé de supprimer les boutons poussoir et de retirer les câblages superflus actuellement présent au niveau de la résidence pour un montant de +/- 750 € HTVA.

Vote		
Oui :	666	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

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

d. 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. ». – Décision.

Soumis au vote :

L'assemblée générale décide de ne donner aucun mandat.

Vote		
Oui :	666	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

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

4) A la demande de Mme FERRIERE : réfection de l'allée de garage afin d'empêcher les eaux pluviales d'entrer – Discussion.

Explication est faites en séance de la problématique rencontrée au niveau de l'allée du garage.

Soumis au vote :

Il sera demandé au promoteur de la résidence voisine qui a utilisé le parking durant l'ensemble des travaux de retirer les barrières et de refaire le trou à l'entrée de l'allée qui est actuellement recouvert par une plaque métallique.

Un courrier sera envoyé au promoteur afin de lui demander la planification de la fin de ces travaux et la date de remise en état de l'allée de garage. Il avait été éventuellement question de placer une barrière à l'entrée de cette allée par ses soins, une discussion aura lieu avec celui-ci concernant la pose ou non de ladite barrière.

Vote		
Oui :	666	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

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

5) Elections et/ou réélections statutaires : commissaire/ou collège de commissaires aux comptes et conseil de copropriété

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

Candidat(s) : M PERJA (App 02)

Vote		
Oui :	666	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) :

Art.3.90 §1er. Dans tout immeuble ou groupe d'immeubles d'au moins vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, un conseil de copropriété est constitué par la première assemblée générale. Ce conseil, dont peuvent être membres les titulaires d'un droit réel disposant d'un droit de vote à l'assemblée générale, est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 3.91. Dans l'attente de la création et de la composition du conseil de copropriété obligatoire, tout membre de l'assemblée générale peut introduire une action en justice contre l'association des copropriétaires afin de faire désigner un ou plusieurs copropriétaires ou, aux frais de l'association des copropriétaires, un tiers pour exercer les missions du conseil de copropriété.

Candidat n° 1 : M SUTERA

Vote		
Oui :	666	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

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

Candidat n° 2 : Mme RENSONNET

Vote		
Oui :	666	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

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

Candidat n° 3 : M DEWEZ

Vote		
Oui :	666	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

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

Candidat n° 4 : M BREUER

Vote		
Oui :	666	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

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

Divers/Notes :

- Il sera présenté lors de la prochaine assemblée générale 2025 un devis pour la remise en peinture du hall commun ainsi que de l'ensemble de la cage d'escalier.

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 **20h30**.