

**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 jeudi 03 avril 2025 à 18h00.**

ORDRE DU JOUR :

1. Constitution du bureau de l'assemblée
2. Comptabilité de l'association des copropriétaires – Exercice 01/01 – 31/12 – *Décision*
 - a. Décharge pour la gestion & reddition des comptes de l'association - exercice 2024
 - b. Rapport sur les contrats en cours, les fournitures régulières et adaptations éventuelles
 - c. Fonds de roulement - Exercice 2025 : Proposition d'un budget annuel de 25.000,00 €/quotités/versements mensuels
 - d. Fonds de réserve : Proposition d'un budget annuel de 15.000,00 €/quotités/mois – à augmenter des éventuels travaux décidés au point 3.
3. Travaux - *Décision*
 - a. Toiture principale (cf. AGO 2024) – présentation des offres récoltées par l'architecte Breuer (à recevoir) – choix de la firme adjudicatrice.
 - b. GAZ – réfection des conduites privatives – proposition de communautariser le travail (cf. art. 388 d. de la loi sur la copropriété) – En cas d'accord, ces frais seront appelés privativement à chaque copropriétaire – présentation des devis de la firme TECHNIBRUL-ENGLEBERT :
 - Estimatif PLT : 1.577,73€ TVAC (+182,23€ TVAC /cuisinière) ;
 - Estimatif cuivre : 1.520,26€ TVAC (+ 169,43€ TVAC /cuisinière) ;
 - Estimatif chemisage : 1.178,01€ à 1.501,31€ TVAC + Main d'œuvre & frais fixes de 3.651,86 TVAC à diviser par le nombre de lots concernés ;
 - c. Parlophonie – présentation du devis de la firme CRAHAY TECHNICS pour le remplacement du système (2.973,30€ TVAC poste commun / poste privatif (TVAC) : 137,80 € cornet simple blanc / 296,80 € Vidéo écran 5' blanc / 424,00 € vidéo WIFI 5' blanc)
 - d. Cf. AGO 2024 – présentation du devis de la firme DULLENS pour la mise en peinture du hall commun & cage d'escalier (à recevoir)
 - e. Réfection de l'allée des garages – présentation des devis de la firme SAOTE et BOHET&FILS d'un montant de 18.020€ TVAC
4. Elections statutaires : syndic, commissaire(s) aux comptes et conseil de copropriété
5. A la demande de – *Décision*
 - a. Mme RENSONNET :
 - *Problématique des caméras non autorisées dans le hall d'entrée et chez M. KUVILLER (filmant les parties communes et la devanture de la résidence)*
 - *Faisabilité de placer des électro-aimants sur les nouvelles portes coupe-feu en cave (car ouverture perpétuellement par des cales qui empêchent leur bon fonctionnement)*

Sont présents et valablement représentés : 18/23 propriétaires, soit 882/1.000 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. 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.

- *L'assemblée étant convoquée sur carence, le quorum n'est pas nécessaire.
L'assemblée délibère donc valablement.*

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.

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 2024 – 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** :

Remarques éventuelles :

Le syndic informe les copropriétaires qu'un montant de 7.086,02€ TVAC est encore à répartir entre certains copropriétaires dont détail ci-dessous, concernant des adaptations privatives réalisées lors des travaux de tubages :

Lot 12 : 212€ TVAC 2X resserrage EI

Lot 22 : 1026€ TVAC trappe EI WC + 4573,9€ TVAC shunt privatif

Lot 31 : 106€ TVAC resserrage EI

Lot 32 : 106€ TVAC resserrage EI

Lot 42 : 106€ TVAC resserrage EI

Lot 51 : 106€ TVAC resserrage EI

Lot 52 : 106€ TVAC resserrage EI

Lot 61 : 106€ TVAC resserrage EI

Lot 62 : 424€ TVAC 4X resserrage EI

Lot 72 : 106€ TVAC resserrage EI

Lot 82 : 108,12€ TVAC adaptation meuble cuisine

Total : 7.086,02€ TVAC à reverser sur le fond de réserve.

Le lot 21 : 48€ TVAC à récupérer – non-placement du Té privatif.

Un appel de fond extraordinaire privatif sera adressé en annexe du PV aux copropriétaires concernés.

Soumis au vote :

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

Vote		
Oui :	882	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 2024 et le début du premier semestre 2025, les prix ont été bloqués à +/- 80,00 €/MWh de l'électricité (hors coût du fournisseur).

Le syndic continue de suivre l'évolution des prix de l'énergie et bloquera ceux-ci par étapes successives.

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 :	882	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

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

c. Fonds de roulement – Proposition d'un budget annuel de 25.000 ,00 €/quotités/ versements mensuels

Charges courantes/Fonds de roulement : le budget est le suivant :25.000,00 € sur base annuelle.

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

Soumis au vote :

Pour approuver le maintien du budget annuel de 25.000,00 € **sur quotités** par versements **mensuels**.

Vote		
Oui :	882	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 15.000,00€/quotités/versements mensuels- à augmenter des éventuels travaux décidés au point 3.

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 : **15.000,00 €.**

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

Soumis au vote :

Pour approuver le budget annuel minimum légal (5% du montant des charges ordinaires de l'exercice précédent) de 1.250,00€ sur quotités par versements **mensuels**.

Vote		
Oui :	884	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

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

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

3. Travaux - Décision

a. Toiture principale (cf. AGO 2024) – présentation des offres récoltées par l'architecte Breuer (à recevoir) – choix de la firme adjudicatrice.

18:24 – arrivée de Mme Njikam Nsangou, ce qui porte les quotités totales à 884 quotités.

L'architecte Breuer fait part de sa mission de vérification et coordination des travaux de la toiture de la résidence qui lui a été confiée. Il étaye les éléments relatifs aux précédents devis qui sont devenus obsolètes au vu du délai écoulé depuis l'obtention des devis en 2022.

Certains postes étaient manquants et ont dû être adaptés (exutoire & commande), découpe de la dalle de toiture, étude de stabilité par un ingénieur pour la trémie, postes de sécurité, ragréages, ...

Un nouveau métré descriptif a été rédigé et les précédents entrepreneurs ont été sollicités. La firme JDR et NEYKEN ont remis une offre de respectivement 33.436,07 et 37.842,00€ TVAC.

La pose de l'exutoire a été solutionnée en concertation avec les services de prévention des pompiers en plaçant un exutoire vertical. La firme GESTICONSTRUCT a répondu favorablement pour un montant de 6.920,48€ TVAC.

Les deux firmes peuvent prévoir une intervention en aout/septembre, sous réserve d'une commande à brève échéance.

L'assemble valide l'intervention en toiture via un contrat forfaitaire par la firme NEYKEN pour un montant de 37.842,00€ TVAC (hors honoraires d'architecte).

L'assemblée valide l'installation d'un exutoire vertical par la firme GESTICONSTRUCT pour un montant de 6.920,48€ TVAC (hors honoraires d'architecte).

Soit un total de 44.762,48€ TVAC (hors honoraires d'architecte).

Mandat est donné au syndic pour la signature des contrats d'entreprise à transmettre par l'architecte BRUEUR.

Mandat est donné à l'architecte BREUER pour le suivi et la réception de chantier.

Les travaux seront prélevés au fond de réserve.

Soumis au vote :

Pour accord sur ce qui précède

Vote		
Oui :	884	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

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

b. GAZ – réfection des conduites privatives – proposition de communautariser le travail (cf. art. 388 d. de la loi sur la copropriété) – En cas d'accord, ces frais seront appelés privativement à chaque copropriétaire – présentation des devis de la firme TECHNIBRUL-ENGLEBERT :

Il est fait part de la problématique des conduites de gaz privatives qui ont été visibles lors de certaines interventions dans le cadre des travaux de tubage et d'adaptation des chaudières privatives.

Le chemisage n'est dès lors possible que partiellement puisque la corrosion qui a été constatée ne permet pas de garantir ce type de travail.

La firme TECHNIBRUL a proposé de chemiser les conduites depuis les compteurs jusqu'aux appartements (sauf passage de dalle) et d'installer des nouvelles conduites en PLT ou cuivre dans les appartement :

- Estimatif PLT : 1.577,73€ TVAC (+182,23€ TVAC /cuisinière) ;
- Estimatif cuivre : 1.520,26€ TVAC (+ 169,43€ TVAC /cuisinière) ;
- Estimatif chemisage : 1.178,01€ à 1.501,31€ TVAC + Main d'œuvre & frais fixes de 3.651,86 TVAC à diviser par le nombre de lots concernés ;

Un bulletin privatif sera adressé par le syndic afin d'obtenir le choix décidé par chaque copropriétaire, à défaut de réponse, une base PLT sera appliquée.

Un appel de fonds privatif sera adressé à chaque copropriétaire en fonction des options choisies.

Soumis au vote :

Pour accord sur ce qui précède

Vote		
Oui :	884	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

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

c. Parlophonie – présentation du devis de la firme CRAHAY TECHNICS pour le remplacement du système (2.973,30€ TVAC poste commun / poste privatif (TVAC) : 137,80 € cornet simple blanc / 296,80 € Vidéo écran 5' blanc / 424,00 € vidéo WIFI 5' blanc)

Le devis de la firme CRAHAY pour le remplacement de la parlophonie de la résidence est présenté à l'assemblée.

Après discussion, les copropriétaires conviennent d'un principe de remplacer la parlophonie de la résidence, pour ce faire, un bulletin de vote sera également adressé aux copropriétaires afin qu'ils puissent sélectionner le poste privatif souhaité.

Un appel de fond privatif sera adressé à chaque copropriétaire en fonction de leur choix.

A défaut de réponse, un poste cornet simple blanc sera installé.

M. FLAMENT invite les copropriétaires à remplacer les câbles « privatifs » présents dans les gaines pour permettre un bon fonctionnement du système de parlophonie. Une note sera adressée à M. CRAHAY en ce sens.

Les travaux communs seront prélevés au fonds de réserve.

Soumis au vote :

Pour accord sur ce qui précède

Vote		
Oui :	884	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

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

d. Cf. AGO 2024 – présentation du devis de la firme DULLENS pour la mise en peinture du hall commun & cage d'escalier (à recevoir)

Le syndic informe du devis de la firme DULLENS d'un montant de 5.359,36€ TVAC pour le rafraîchissement des parties communes du rez-de-chaussée et de la cage d'escalier jusqu'au 8^e étage.

Une discussion intervient sur la nécessité de réaliser les travaux après les travaux de toiture.

L'assemblée souhaite post poser ces travaux à la suite des travaux de toiture, de parlophonie et des interventions privatives sur les portes coupes feu afin que les peintures ne soient pas détériorées peu de temps après la réalisation du travail. Elle valide l'intervention de ces travaux courant le 2eme trimestre 2026 au plus tard.

Un test sera réalisé par la firme Dullens avec 3 propositions de couleur, les copropriétaires seront invités à faire part de leur choix via un bulletin de vote à renvoyer au syndic dans un délais de 15 jours.

Mandat est donné au conseil de copropriété pour valider l'indexation du budget lors de la réalisation de celui-ci.

Les travaux seront prélevés au fond de réserve.

Soumis au vote :

Pour accord sur ce qui précède

Vote		
Oui :	884	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

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

e. Réfection de l'allée des garages – présentation des devis de la firme SAOTE et BOHET&FILS d'un montant de 18.020€ TVAC

Il est fait part du devis d'un montant de 18.020,00€ TVAC de la firme BOHET & FILS concernant le placement d'un tarmac dans l'allée de garage.

L'assemblée générale approuve le montant de +/- 18.000,00€ TVAC alloué à cette intervention, mais donne mandat à l'architecte BREUEUR pour réaliser un cahier des charges et étudier la meilleure solution alternative. (Tarmac, clinkers, ...).

L'assemblée mandate l'architecte BRUEUR pour réaliser un cahier des charges et étudier la bonne mise en œuvre de ce projet.

Un avis préalable sera demandé par le syndic à l'urbanisme afin de donner les modalités des différentes solutions alternatives.

Les travaux seront prélevés au fonds de réserve.

Soumis au vote :

Pour accord sur ce qui précède

Vote		
Oui :	882	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	2	Q
Noms :	Njikam NSangou	

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

4. Elections statutaires : Syndic, commissaire(s) aux comptes et conseil de copropriété

Reconduction du mandat du syndic :

Le mandat est reconduit (conformément à son contrat) pour une durée de 3 ans (soit AGO 2028).

Vote		
Oui :	884	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

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

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

Candidat(s) : M. PERJA

Vote		
Oui :	884	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. SUTERA

Vote		
Oui :	884	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 MARECHAL

Vote		
Oui :	884	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 : Mme RENSONNET

Vote		
Oui :	884	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. DEWEZ

Vote		
Oui :	884	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

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

Candidat n° 5 : M. LEPAGE

Vote		
Oui :	884	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

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

5. A la demande de - Décision :

Mme. RENSONNET

- i. *Problématique des caméras non autorisées dans le hall d'entrée et chez M. KUEILLER (filmant les parties communes et la devanture de la résidence)*

Mme RENSONNET fait part de la problématique des caméras dans les parties communes de la résidence M. KUEILLER indique que c'est pour des raisons de sécurité qu'il a installé cette caméra qui ne filme « que » sa porte.

Le syndic informe que l'utilisation et le percement de murs communs a des fins privatives n'a fait l'objet d'aucune demande validée par l'assemblée générale.

Différentes demandes et mises en demeure ont été adressées au copropriétaire concerné, sans réaction.

A l'issue de la dernière mise en demeure, le syndic avait mandaté une firme pour procéder à l'enlèvement du dispositif de caméras, lors de laquelle la police est intervenue pour mettre en stand-by cette intervention.

M. KUEILLER qu'il n'existe aucune demande ou décision d'assemblée générale pour autoriser le placement et l'utilisation des caméras privatives dans les parties communes, que diverses demandes et mise en demeure de les retirer lui ont été adressées sans réaction.

Soumis au vote :

Pour donner un droit d'usage privatif du mur commun à M. KUEILLER pour placer des caméras privatives

Vote		
Oui :	383	Q
Non :	224	Q
Noms :	DE BOCK, PERJA, PERJA, DEWEZ, NJIKAM	
Non repris au vote :	224	Q
Noms :	LEPAGE, PRINCE, DECONINCK, FLAMENT, BAUDRENGHEIN, DEBOCK	

La décision **n'est pas** effective, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **58%**.

NB : La conservation des caméras dans les parties communes n'est donc pas autorisée.

- ii. *Faisabilité de placer des électro-aimants sur les nouvelles portes coupe-feu en cave (car ouverture perpétuellement par des cales qui empêchent leur bon fonctionnement)*

Il est fait part que la porte RF en cave située entre le sas ascenseur et la cage d'escalier serait montée à l'envers. La firme BURNOTTE sera sollicitée pour apporter une correction et permettre son ouverture dans l'autre sens afin que la circulation soit efficiente lors de la sortie de l'ascenseur.

Soumis au vote :

Pour accord sur ce qui précède.

Vote		
Oui :	884	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

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

Divers/Notes :

- Les copropriétaires souhaitent une communautarisation des portes RF privatives. Le syndic informe des sociétés suivantes :
AZ Security
BURNOTTE
DENOVO
WEILLER

Le syndic précise qu'il se dégage de toute responsabilité et d'organisation de cette forme de communautarisation, cette entremise est réalisée à la demande expresse des copropriétaires. Les copropriétaires pourront contacter différents menuisiers proposés par le syndic.

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 **20h45**.

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