

**Procès-Verbal de L'Assemblée Générale « Ordinaire » des Copropriétaires de la
Résidence "ORBAN"
Quai Orban, 46 à 4020 LIEGE – BCE : 0818.525.689
Tenue le JEUDI 12 MARS à 18H00**

ORDRE DU JOUR :

1. Constitution du bureau de l'assemblée ;
2. Comptabilité de l'Association des Copropriétaires – Exercice 01/01 au 31/12 :
 - a. Décharge pour la gestion & reddition des comptes de l'association 2025 - *Décision à la majorité simple des voix sur 1.000 quotités ;*
 - b. Rapport sur les contrats en cours (*) et les fournitures régulières - *Décision à la majorité simple des voix sur 1.000 quotités.*
3. Fixation des budgets – Exercice 2026 - *Décision à la majorité simple des voix sur 1.000 quotités ;*
 - a. Fonds de roulement - Proposition d'un budget annuel de 28.000,00 € / 1.000 quotités / versements mensuels ;
 - b. Fonds de réserve appartements – Proposition d'un budget annuel de 15.000,00 € / 962 quotités / versements mensuels ;
 - c. Fonds de réserve garages – Proposition d'un budget annuel de 5.000,00 € / 34 quotités / versements mensuels.
4. Sécurité incendie de l'immeuble :
 - a. Décision de donner mandat à un architecte pour dresser un état des lieux de la conformité incendie des parties communes et établir le dossier de sécurité - *Décision à la majorité simple des voix sur 1.000 quotités ;*
 - b. Conformité du local gaz – Présentation du rapport non conforme et du devis de la firme BURNOTTE pour la mise en conformité du local – coût de 22.993,52 € TVAC - *Décision à la majorité simple des voix sur 1.000 quotités ;*
5. Chemisage des conduites de gaz privatives (remise du point à l'ordre du jour) – Proposition de procéder à un cadastre des conduites restantes à chemisées – Rappel des coûts privatifs :
 - a. Estimatif PLT : 1.577,73€ TVAC (+182,23€ TVAC /cuisinière) ;
 - b. Estimatif cuivre : 1.520,26€ TVAC (+ 169,43€ TVAC /cuisinière) ;
 - c. 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.
6. Réfection de l'allée des garages et sécurisation de l'accès à ceux-ci – remise du point à l'ordre du jour en raison du refus de la ville de Liège pour un asphaltage de l'allée :
 - a. Rappel des statuts et de la répartition des coûts ;
 - b. Proposition de mandater un sapiteur technique pour proposer une solution technique et dresser un estimatif des travaux ;
7. Dossier caméra ACP / KUEVILLER – information sur l'état du dossier en cours ;
8. Travaux extraordinaires à prévoir – Conformément à l'article 3.89 §5 16° du Code Civil, le Syndic inscrit à l'ordre du jour la question des travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir - Mandat éventuel d'un spécialiste - *Décision à la majorité simple des voix sur 1.000 quotités ;*
9. Elections statutaires - commissaire(s) aux comptes et conseil de copropriété - *Décision à la majorité simple des voix sur 1.000 quotités ;*

Sont présents et valablement représentés : 16 / 24 propriétaires, soit 725 / 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.

- ✓ 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.

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 au 31/12 :

a. Décharge pour la gestion & reddition des comptes de l'association 2025 - Décision à la majorité simple des voix sur 1.000 quotités :

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 2025 et donner pleine et entière décharge aux commissaires aux comptes et au Syndic pour sa gestion.

Vote		
Oui :	725	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 en cours (*) et les fournitures régulières - Décision à la majorité simple des voix sur 1.000 quotités.

Concernant les contrats, le Syndic présente un rapport des différents contrats en cours ainsi que des fournitures régulières de la copropriété, en mettant en évidence l'attention portée à la maîtrise et à l'optimisation des charges.

A défaut d'autres contrats devant faire objet d'une décision ci-après, les copropriétaires donnent mandat au Syndic afin de procéder au renouvellement des contrats à leur échéance, pour une durée n'excédant pas trois ans, dans le souci d'assurer la continuité de ceux-ci.

S'agissant plus particulièrement des contrats d'énergie, le Syndic rappelle les avantages financiers obtenus pour les copropriétés sous sa gestion, notamment grâce à la conclusion de contrats de fourniture de gaz et d'électricité à prix fixe durant la crise énergétique, permettant de sécuriser les budgets et de limiter l'impact des hausses de prix.

Depuis lors, les contrats de fourniture sont établis sur la base de prix variables, avec la possibilité de fixer les tarifs (« click ») dans la mesure du possible au moment le plus opportun. Le contrat cadre couvrant la période 2024 à 2026 arrivant à échéance, le Syndic a anticipé cette échéance en lançant un nouveau tour de marché, dans un contexte de conditions financières plus favorables que par le passé. Cette démarche a conduit à la conclusion d'un nouveau contrat cadre pour les années 2027 et 2028 avec TOTAL, permettant une baisse des prix de l'énergie au bénéfice et une baisse des budgets concernant ces postes.

En complément, le Syndic a également procédé à une négociation groupée pour la fourniture de mazout avec TOTAL, offrant à la copropriété des conditions tarifaires plus avantageuses que les prix du marché

NB : Les informations ci-dessus ne concernent que les copropriétés desservies par le type d'énergie concerné par les parties communes de la copropriété (gaz/électricité/mazout).

Remarques éventuelles :

Une remarque a été formulée concernant les prestations de nettoyage.

Il est demandé de revoir le cahier des charges, celui repris dans le contrat actuel étant très vague.

Il est donc proposé de prendre contact avec la firme de nettoyage actuelle afin qu'elle établisse un cahier des charges détaillé correspondant au coût des prestations actuellement facturées.

Ce document permettra aux copropriétaires d'évaluer plus objectivement la qualité des services prestés.

Soumis au vote :

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

Vote		
Oui :	725	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

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

3. Fixation des budgets – Exercice 2026 - Décision à la majorité simple des voix sur 1.000 quotités :

a. Fonds de roulement - Proposition d'un budget annuel de 28.000,00 € / 1.000 quotités / versements mensuels :

Soumis au vote :

Pour approuver le budget annuel de 28.000.00 € sur quotités par versements mensuels à partir du 01 avril 2026.

Vote		
Oui :	725	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 appartements – Proposition d'un budget annuel de 15.000,00 € / 962 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)

Soumis au vote :

Pour approuver le budget annuel de 15.000,00€ sur 962 quotités par versements mensuels à partir du 01 avril 2026.

Vote		
Oui :	725	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)

c. Fonds de réserve garages – Proposition d'un budget annuel de 5.000,00 € / 34 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)

Soumis au vote :

Pour approuver le budget annuel de 5.000,00€ sur 34 quotités par versements mensuels à partir du 01 avril 2026.

Vote		
Oui :	725	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. Sécurité incendie de l'immeuble :

a. Décision de donner mandat à un architecte pour dresser un état des lieux de la conformité incendie des parties communes et établir le dossier de sécurité - Décision à la majorité simple des voix sur 1.000 quotités. :

L'assemblée marque accord pour mandater un architecte afin de dresser un état des lieux de la conformité incendie des parties communes et établir le dossier de sécurité (coût à prévoir entre 75 et 85 € HTVA / heure).

L'assemblée donne mandat aux membres du conseil pour valider les travaux à réaliser pour un montant maximum de 5.000,00 € HTVA et donne mandat au syndic pour commander.

Le montant des travaux sera prélevé à la réserve.

Soumis au vote :

Pour accord sur ce qui précède.

Vote		
Oui :	725	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

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

b. Conformité du local gaz – Présentation du rapport non conforme et du devis de la firme BURNOTTE pour la mise en conformité du local – coût de 22.993,52 € TVAC - Décision à la majorité simple des voix sur 1.000 quotités ;

Le syndic présente le devis de la firme BURNOTTE relatif à la mise en conformité du local gaz, conformément au rapport établi par l'organisme agréé PRO CONTROL.

L'assemblée demande qu'un devis comparatif soit sollicité et qu'il soit également examiné s'il existe une solution moins onéreuse permettant de répondre aux exigences de mise en conformité.

À cette fin, il est décidé d'étendre la mission de l'architecte en charge du dossier afin d'y inclure l'analyse de la conformité du local gaz dans le cadre de l'état des lieux de la conformité incendie des parties communes.

Mandat est donné au syndic pour commander les travaux nécessaires, étant entendu que le montant maximum pour cette mise en conformité ne pourra excéder le montant du devis de la firme BURNOTTE, soit 22.993,52 € TVAC.

Le montant des travaux sera prélevé à la réserve.

Soumis au vote :

Pour accord sur ce qui précède.

Vote		
Oui :	725	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

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

5. Chemisage des conduites de gaz privatives (remise du point à l'ordre du jour) – Proposition de procéder à un cadastre des conduites restantes à chemisées – Rappel des coûts privatifs :

- a. **Estimatif PLT : 1.577,73€ TVAC (+182,23€ TVAC /cuisinière) ;**
- b. **Estimatif cuivre : 1.520,26€ TVAC (+ 169,43€ TVAC /cuisinière) ;**

c. 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.

L'assemblée décide de mandater la société TECHNIBRUL ENGLEBERT afin de procéder au relevé des conduites restant à chemiser.

Les copropriétaires optent pour l'installation de PLT. Les copropriétaires concernés recevront un appel de fonds individuel pour la réalisation des travaux à effectuer à l'intérieur des lots privatifs.

En ce qui concerne le chemisage des conduites dans la gaine commune, le coût des travaux sera prélevé sur le fonds de réserve. Un remboursement sera effectué aux copropriétaires qui ne disposent plus d'une alimentation en gaz, afin d'assurer une répartition équitable du coût des travaux.

Soumis au vote :

Pour accord sur ce qui précède.

Vote		
Oui :	725	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

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

- 6. Réfection de l'allée des garages et sécurisation de l'accès à ceux-ci – remise du point à l'ordre du jour en raison du refus de la ville de Liège pour un asphaltage de l'allée :**
- a. Rappel des statuts et de la répartition des coûts :**
 - b. Proposition de mandater un sapiteur technique pour proposer une solution technique et dresser un estimatif des travaux :**

L'assemblée décide de mandater un sapiteur technique afin d'étudier la réfection complète de l'allée des garages de la résidence, avec une réalisation en klinkers.

Il sera demandé au sapiteur de réaliser une étude particulière relative à la gestion et à la récolte des eaux pluviales, ainsi qu'à la remise à niveau des installations électriques, le passage des câbles devant être revu.

Il est également demandé un devis pour le placement d'un portail sécurisé à l'entrée des garages du côté, « rue de Seraing », à présenter à la prochaine assemblée générale.

L'assemblée donne mandat aux membres du conseil de copropriété pour valider l'offre du sapiteur. Le syndic est mandaté pour procéder à la signature de l'offre retenue.

Concernant la répartition du coût des travaux, ce point est reporté à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

En effet, les statuts ne sont pas suffisamment clairs quant aux modalités de répartition. Il y a dès lors lieu de procéder à une analyse approfondie de ce point et, le cas échéant, de solliciter un avis juridique.

Soumis au vote :

Pour accord sur ce qui précède.

Vote		
Oui :	725	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

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

7. Dossier caméra ACP / KUEILLER – information sur l'état du dossier en cours :

Le syndic informe l'assemblée que l'avocat de l'ACP, Me LAMBERT, a déposé ses dernières conclusions conformément au calendrier de procédure (le 26/02/2026).

Le dossier sera plaidé lors de la prochaine audience.

8. Travaux extraordinaires à prévoir – Conformément à l'article 3.89 §5 16° du Code Civil, le Syndic inscrit à l'ordre du jour la question des travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir - Mandat éventuel d'un spécialiste - Décision à la majorité simple des voix sur 1.000 quotités ;

L'assemblée rappelle la commande des travaux de remise en peinture des parties communes confiée à la firme DULLENS pour un montant de 5.300,00 € TVAC.

Ces travaux avaient été mis en attente dans l'attente de l'achèvement des travaux de réfection de la toiture et du remplacement des parlophones.

Ceux-ci seront dès lors planifiés prochainement, en fonction du planning de la firme DULLENS. Le coût des travaux sera prélevé sur le fonds de réserve.

Soumis au vote :

Pour accord sur ce qui précède.

Vote		
Oui :	725	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

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

9. Elections statutaires - commissaire(s) aux comptes et conseil de copropriété - Décision à la majorité simple des voix sur 1.000 quotités ;

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

Candidat(s) : M. PERJA

Vote		
Oui :	725	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 :	725	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 :	725	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 :	725	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 :	725	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 :	725	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 **21h15**.

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