

**Procès-Verbal de L'Assemblée Générale « Ordinaire » des Copropriétaires de la
Résidence "CHANTEBRISSE"**

Rue Saint-Gilles, 343-345 à 4000 LIEGE - BCE : 0850.237.266

Tenue le MERCREDI 22 MAI 2024 à 17H30

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 2023)
 - b. Rapport sur les contrats de fournitures régulières en cours et contrats à adapter
 - c. Fonds de roulement : Budget annuel de 420.000,00 €/quotités/versements trimestriels
3. Dossiers techniques en cours dans la résidence :
 - a. Stabilité bâtiment – Information par l'Ir POLEUR et l'Archi. HAUGLUSTAIN des différentes recherches/études réalisées en vue d'objectiver la problématique de tassement du bâtiment – Suites à donner
 - b. Rénovation des façades/balcons – Information sur la situation des soumissions (selon cahier des charges validé par l'AGE du 10/05/2023) par l'Archi. HAUGLUSTAIN
⇒ Financement des travaux 3ai – Information des différents accords préalables des organismes bancaires (autres travaux financés par le fonds de réserve)
 - c. Sécurité Incendie (Suite passage SRI du 05/06/2023) – Présentation par l'Archi. HAUGLUSTAIN du cahier des charges de l'architecte pour les travaux à mettre en œuvre selon le rapport SRI pour un budget de +/- 350.000,00 € HTVA (estimatif 2023) et de la possibilité de communautariser le remplacement des portes RF 30 privatives, proposition de donner mandat à l'architecte pour réaliser les travaux – Décision
 - d. Audit énergétique/Châssis privatif – Présentation par l'Archi. HAUGLUSTAIN d'un plan d'investissement pour l'amélioration énergétique de l'enveloppe et des systèmes du bâtiment et des offres récoltées par l'architecte pour le remplacement collectif des châssis privatifs, proposition de donner mandat à l'architecte pour mettre en œuvre le plan d'investissement et communautariser le remplacement des châssis privatifs – Décision
4. Emplacements de parkings – Présentation d'un projet avec budget estimatif pour la création d'emplacements supplémentaires aux abords de la résidence – Décision
5. Sécurisation immeuble (Cf. AGO 2023) – Rappel des offres des firmes AZ SECURITY & MARINELLI pour le remplacement des portes d'entrées avec sécurisation par badge des portes d'entrées avant, arrière et sous-sol + remplacement de la parlophonie pour un budget global de +/- 70.000,00 € HTVA (hors postes privatifs) – Décision
6. Fonds de réserve - Budget annuel de 220.000,00 €/quotités/versements trimestriels - Décision
7. Elections/Réélections statutaires : Syndic, commissaire(s) aux comptes et conseil de copropriété
8. A la demande de – Décision :
 - a. Mm - Plantation dans le parc d'un cerisier du Japon ou Erable Japonais
 - b.
 - Borne de recharge pour voiture électrique installée dans garage souterrain ? Sécurité ? Risque incendie. Vote pour interdiction avant d'avoir toutes les informations nécessaires et le consentement des pompiers
 - Réexplication et revote du point 2/3 « mandat juriste et analyste financier » de l'AG extraordinaire du 10/05/2023
 - Mise à disposition des PV des réunions du conseil de copropriété sur le site internet du Syndic
 - c.
 - Résultats des tests de stabilité du bâtiment
 - Proposition de réfection des balcons autre que celle proposée à la dernière AG [...] celle proposée est la plus lourde en matière de poids que l'on va poser sur les balcons [...]
 - Inutilité de désigner un juriste ou expert financier pour les comptes relatifs aux travaux pour les balcons

Sont présents et valablement représentés : 81/154 propriétaires, soit 2.662/4.625 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 .

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

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 – 31/12 – Décision a. Décharge pour la gestion & reddition des comptes de l'association (Exercice 2023)

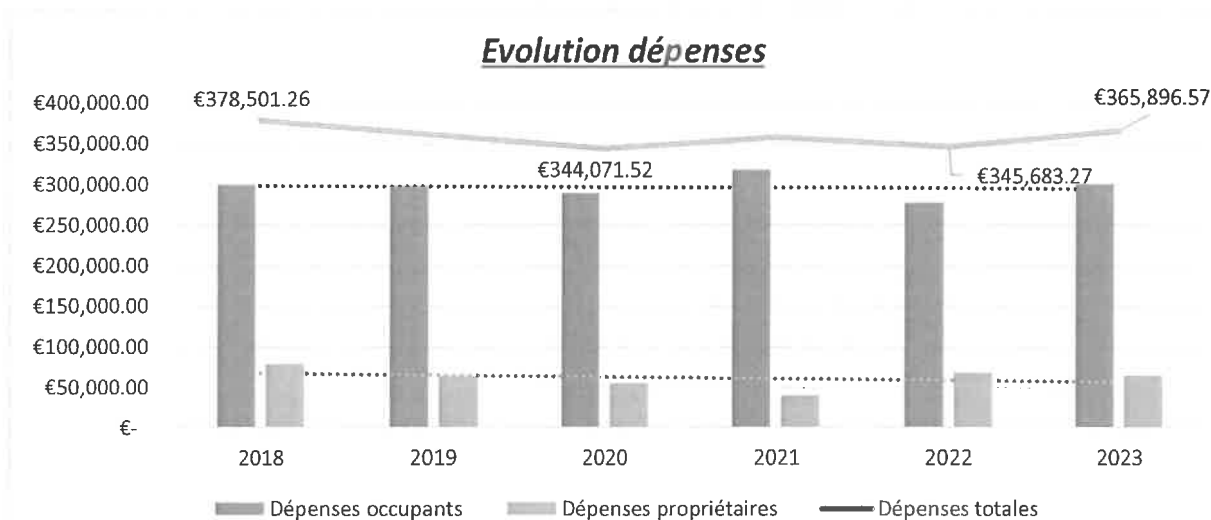
Les comptes sont présentés et soumis à l'approbation de l'assemblée après avoir été vérifiés par le commissaire aux comptes.

Rapport/Commentaires du collège de commissaires aux comptes :

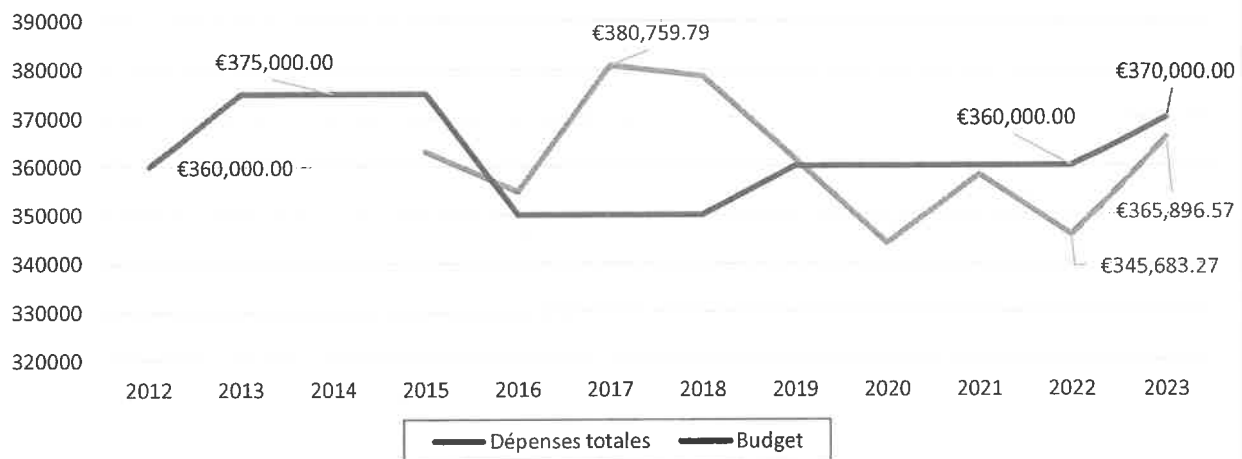
Mme DI NOIA fait rapport de sa mission et des différents éléments clés des comptes de l'exercice 2023.

Son rapport sera mis à disposition sur le site internet du Syndic.

Une évolution des dépenses et budgets est présentée en séance :



Evolution dépenses/budgets



Remarques éventuelles :

- Il est évoqué la problématique d'imputation des clés supplémentaires à la suite du changement des barillels. Ce point sera corrigé auprès des différents propriétaires concernés qui sont invités à contacter le Syndic,
- Les tenants et aboutissants du litige Luminus est expliqué en séance – Dossier en standby,
- TVA à recevoir – ce point sera vérifié,
- Le dispatch des comptes en banque est expliqué en séance. Les comptes seront regroupés dans la mesure du possible, sur le compte ING, pour limiter les frais bancaires.

18H05 – Arrivée de

- Total des quotités ramenés à 2.785 qu.

Soumis au vote :

Pour approuver les comptes de l'exercice 2023 et donner pleine et entière décharge aux commissaires aux comptes et au Syndic pour sa gestion.

Vote		
Oui :	2.618	Q
Non :	168	Q
Noms :	 IS	
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 : **93,97 %**.

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

Concernant les contrats d'énergie, le Syndic rappelle que la copropriété a bénéficié/bénéficie 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
Gaz 17,07€/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
Gaz +/- 120,00 €/MWh	Gaz +/- 60,00 €/MWh

Conformément au mandat qu'il lui avait été octroyé, 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 +/- 40,00 €/MWh de Gaz et +/- 100,00 €/MWh de l'électricité (hors coût du fournisseur) pour le 1^{er} semestre 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, les prix évoqués nous amèneraient à un budget équivalent (tout prix compris) à 1,4-5x en gaz et 1,3-4x 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.
 Au-delà du 1^{er} trimestre 2024, les prix seront bloqués ou redeviendront variables par trimestre/année en fonction de l'évolution du marché.

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 (cf. tableau ci-dessous) et mandat est octroyé au Syndic pour le renouvellement à leur échéance pour une durée n'excédant pas 3 ans.

ACR CHANTEBRISE - BCE : 0850.237.266
Budget prévisionnel/Contrats fournitures régulières - Exercice 2024

TYPE	DOMAINE	FOURNISSEUR	DUREE	ECHANCE	BUDGET 2024
ENERGIES	GAZ	TOTAL	3 ANS	31-12-26	100,000.00 €
	ELECTRICITE	TOTAL	3 ANS	31-12-26	30,000.00 €
	EAU	CILE	-	-	45,000.00 €
	RELEVE	TECHEM	10 ans	01-12-26	18,000.00 €
ADMINISTRATION	ASSURANCE INCENDIE	AG	ANNUEL	31-12	34,500.00 €
	PROTECTION JURIDIQUE	ARAG	ANNUEL	16-07	3,400.00 €
	RC CC & COM	ALLIANZ	ANNUEL	31-12	160.00 €
	FRAIS BANCAIRES	ING/CBC/BELFIUS	INDETERMINEE	-	250.00 €

	SYNDIC	BE WOLF	ANNUEL	AGO 2024	46,000.00 €
MAINTENANCE	REMUNERATION	NELIS	INDETERMINEE	-	18,500.00 €
	REMUNERATION	SASSI	INDETERMINEE	-	15,000.00 €
	CHARGES SOCIALES	SD WORX	INDETERMINEE	-	17,000.00 €
	SECRETARIAT SOCIAL	SD WORX	INDETERMINEE	-	1,600.00 €
	AUTRE FRAIS PERSONNEL	-	-	-	2,500.00 €
	REMPLACEMENT ANNUEL	CLENET	-	-	5,500.00 €
	PREVENTION	LIANTIS	ANNUEL	31-12	315.00 €
	ASSURANCE AT	AXA-AG	ANNUEL	31-12	260.00 €
MATERIEL INCENDIE	EXTINCTEURS	SICLI	ANNUEL	31-12	2,000.00 €
	EXUTOIRES	TECHNICAL SERVICES	ANNUEL	12-12	250.00 €
	DEVIDOIRS	ANSUL	ANNUEL	01-09	900.00 €
	PARATONERRE	GRENSON	ANNUEL	05-05	450.00 €
	ECLAIRAGE SECOURS	TECHNICAL SERVICES	ANNUEL	31-12	700.00 €
ENTRETIEN	ADOUCCISSEUR	PARISSE	ANNUEL	31-10	260.00 €
	SEL ADOUCISSEUR	PARISSE	-	-	1,600.00 €
	ASCENSEUR (Omnium)	KONE	ANNUEL	31-12	8,200.00 €
	ASCENSEUR (SECT)	ATK	ANNUEL	31-12	1,250.00 €
	POMPE RELEVAGE	AQUASYSTEMES	ANNUEL	15-02	250.00 €
	VOLETS GARAGES	ELECTROVOLET	ANNUEL	31-08	320.00 €
	EXTERIEURS	CLEAN HOUSE	ANNUEL	31-12	12,000.00 €
	DETECTION GAZ	HENKENS FRERES	ANNUEL	31-12	220.00 €
	CHAUFFAGE	HENKENS FRERES	ANNUEL	31-12	1,600.00 €

Les copropriétaires sont conscientisés que le budget annuel de fonctionnement de base de la copropriété est évalué à +/- 370.000,00 € (hors réparation, dépannage, frais supplémentaire, remplacement, ...) pour l'exercice 2024, tenant compte de l'évolution de l'énergie et des modifications contractuelles.

Les copropriétaires sont également informés des modifications de contrats suivant et les ratifient :

- Assurance incendie (cf. courrier du 22/01/2024) :

Comme évoqué lors de la dernière Assemblée Générale, la compagnie AXA a mis un terme au contrat en date du 31/12/2023 pour cause de sinistralité élevée, notamment en dégâts des eaux.

Un tour de marché a été réalisé auprès de plusieurs courtiers.

Seules les compagnies VIVIUM et AG ont remis une offre, et ce à des garanties et prime équivalentes à la police AXA en place mais avec des franchises majorées (vu la sinistralité).

Il a donc été convenu avec le conseil de copropriété d'opter pour la compagnie AG, notamment pour le fait que cette dernière n'imposait pas de plan de prévention relativement draconien contrairement à VIVIUM.

Dès lors, depuis le 01/01/2024, la police AG est effective auprès du courtier JORSSEN & Associés, pour des garanties équivalentes mais avec une franchise x10 pour les sinistres dégâts des eaux et une franchise x5 pour tout autre sinistre.

Le courtier veillera à suivre l'évolution de la sinistralité et à adapter la police dans la mesure du possible.

Bureau d'Etudes Wolf srl • Avenue du Luxembourg, 53 • B-4020 LIEGE

Tél. +32 (0)4 228 88 12 • Mail info@bewolf.be • <http://www.bewolf.be>

B.E. WOLF est une société civile à forme de sprl immatriculée au RPM de Liège sous le n° 0478.815.061
et agrégations IPI 502 308 – 508 809. Règles déontologiques fixées par l'A.R. du 27.09.2006 (MB du 18.10.2006)

- Protection juridique :

Ce contrat (anciennement LAR/LEGAL VILLAGE pour une prime annuelle de +/- 6.000,00 €) a été repris en gestion par le courtier JORSEN & Associés qui a établi un tour de marché. Pour des garanties équivalentes mais un tarif réduit, ce contrat a été déplacé auprès de la compagnie ARAG.

Soumis au vote :

Pour approuver le rapport de contrats de fournitures régulières et ratifier les différentes modifications de contrats,

Pour donner mandat au Syndic pour la gestion des contrats énergies,

Vote		
Oui :	2.785	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 : Budget annuel de 420.000,00 €/quotités/versements mensuels

- ❖ Versements **trimestriels**
- ❖ **Par quotité**

Soumis au vote :

Pour maintenir un budget annuel de 420.000,00 € sur quotités par versements trimestriels.

Vote		
Oui :	2.145	Q
Non :	646	Q
Noms :		
Non repris au vote :	0	Q

Le budget et les modalités d'appels de fonds **sont** approuvés, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **76,86 %**.

3. Dossiers techniques en cours dans la résidence :

a. Stabilité bâtiment – Information par l'Ir POLEUR et l'Archi. HAUGLUSTAIN des différentes recherches/études réalisées en vue d'objectiver la problématique de tassement du bâtiment – Suites à donner

Il est rappelé le mandat donné à L'Ir. POLEUR lors de l'AG de 05/2023 pour entamer une étude géotechnique en vue de tenter d'objectiver la problématique de tassement/mouvement du bâtiment.

L'Ir. POLEUR, présent en séance, fait état de l'historique du tassement rencontré (présentation à disposition sur le site internet du Syndic) et des différentes recherches entamées jusqu'aujourd'hui, à savoir :

- Essai pénétrromètres par la firme BGNS,
- Réalisation de carottage dans la dalle du sous-sol (-2) en vue de connaître sa composition par la firme DIACONCRETE,

b. Rénovation des façades/balcons – Information sur la situation des soumissions (selon cahier des charges validé par l'AGE du 10/05/2023) par l'Archi.

HAUGLUSTAIN

⇒ Financement des travaux 3ai – Information des différents accords préalables des organismes bancaires (autres travaux financés par le fonds de réserve)

Il est rappelé que le cahier des charges avait été validé lors de l'AGE du 10/05/2023 et que l'Archi. HAUGLUSTAIN avait mission de récolter les soumissions en vue de les soumettre à l'Assemblée Générale.

Néanmoins, au vu de l'étude (cf. p.b infra), cette mission est mise en standby jusqu'à nouvel ordre.

Les copropriétaires sont informés que les financements (3 m€ par organisme bancaire & 0,5 m€ par Région Wallonne) sont préaccordés et en attente d'une décision d'Assemblée Générale pour accord.

Soumis au vote :

Pour accord sur ce qui précède.

Vote		
Oui :	2.785	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

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

c. Sécurité incendie (Suite passage SRI du 05/06/2023) – Présentation par l'Archi. HAUGLUSTAIN du cahier des charges de l'architecte pour les travaux à mettre en œuvre selon le rapport SRI pour un budget de +/- 350.000,00 € HTVA (estimatif 2023) et de la possibilité de communautariser le remplacement des portes RF30 privatives, proposition de donner mandat à l'architecte pour réaliser les travaux – Décision

Comme annoncé lors de l'AGO de 05/2023, le service IILE-SRI a effectué une visite de l'immeuble en date du 05/06/2023 (le rapport est à disposition sur le site internet du Syndic).

L'Archi. Présente également les soumissions récoltées pour le remplacement des portes RF30 privatives. Les copropriétaires recevront un bulletin de vote avec les différentes propositions présentées ainsi qu'un appel de fonds privés relatif à la porte choisie.

L'Archi. HAUGLUSTAIN, mandaté par la dernière AGO, n'a pu finaliser son cahier des charges relatif aux travaux à mettre en œuvre selon le rapport SRI 2023. Celui-ci sera présenté à l'occasion d'une AGE courant du 2S2024 (sous réserve de l'avancée du dossier).

Soumis au vote :

- Pour reconfirmer le mandat donné à l'Archi. HAUGLUSTAIN pour finaliser son cahier des charges des différents travaux à mettre en œuvre pour se mettre en conformité selon le rapport SRI,
- Pour donner mandat à l'Archi. HAUGLUSTAIN pour suivre le remplacement des portes RF30 privatives (un bulletin de vote et appel de fonds privés sera transmis aux copropriétaires)

Vote		
Oui :	2.649	Q
Non :	136	Q

- Essais tomographiques en vue de connaître la composition du sol du terril par la firme ICM ENGINEERING,
- Réalisation d'un inventaire complet de l'égouttage (eau de pluie + eaux sales) par la firme HENRI SCHMETZ,
- ...

A ce stade, il resterait encore des essais géotechniques à réaliser (notamment inclinomètres), avoir l'appui d'un géotechnicien (par exemple Prof. COLLIN), avoir les résultats des essais tomographiques, ... pour obtenir un résultat sur l'évolution du tassement.

Concernant l'égouttage, celui-ci serait en bon état général (eaux sales + eau de pluie) et ne serait pas une des causes du tassement (ruissellement des eaux sur les fondations). Néanmoins, les copropriétaires sont informés qu'il y a un problème au siphon disconnecteur (situé à l'angle du bâtiment 343). Celui-ci est en contre-bas de la conduite donnant sur la Ville, les eaux sales sont donc rejetées par bassin-tampon dans le bassin d'orage qui sert de réserve (normalement eau claire) pour les pompiers en cas d'incendie. Pour résoudre ce problème, la firme HENRI SCHMETZ propose l'installation d'une pompe pour remonter les eaux sales directement dans la conduite de la Ville en lieu et place d'une réfection complète qui serait assez coûteuse. Le Syndic se place dans l'attente d'une offre de ce dernier, à présenter à la prochaine AGO.

L'Archi. HAUGLUSTINE, présent en séance également, fait part de sa réflexion sur la situation.

A ce stade, bien qu'il faille réaliser des recherches complémentaires (cf. infra) pour avoir une information la plus complète possible, la situation n'est pas décrite comme pathologique nécessitant une intervention par une intervention de travaux par les sapiteurs.

Il est donc proposé de continuer les recherches sur le court/moyen terme (au moins 3 ans) avec l'appui d'un géotechnicien. Le résultat des différentes démarches qui serait peut-être déjà obtenu seront présentés lors d'une AGE courant du 2S2024 (sous réserve de l'avancée du dossier).

Soumis au vote :

- Pour donner mandat à l'Ir. POLEUR pour continuer à surveiller le tassement du bâtiment avec les relevés périodiques (mission complétée de la surveillance de l'écartement – enlèvement des plaques au niveau du joint) – mission évaluée à +/- 4.000,00 €/an,
- Pour donner mandat à l'Ir. POLEUR l'étude de stabilité (recherches complémentaires, essais, inclinomètres, ...) et s'appuyer des sapiteurs adéquats (Prof. COLLIN cité) pour une enveloppe budgétaire globale de +/- 20.000,00 €.

NB : Le délai d'obtention des résultats de la mission complémentaire ne peut être déterminé à ce stade.

Vote			
Oui :	2.729	Q	
Non :	25	Q	
Noms :			
Non repris au vote :	31	Q	
Noms :			

La proposition **est** acceptée, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **97,99 %**.

Noms :			
Non repris au vote :	0	Q	

La proposition **est** acceptée, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **95,12 %**.

d. Audit énergétique/Châssis privatif – Présentation par l'Archi. HAUGLUSTINE d'un plan d'investissement pour l'amélioration énergétique de l'enveloppe et des systèmes du bâtiment et des offres récoltées par l'architecte pour le remplacement collectif des châssis privatifs, proposition de donner mandat à l'architecte pour mettre en œuvre le plan d'investissement et communautariser le remplacement des châssis privatifs – Décision

L'Archi. HAUGLUSTINE rappelle les tenants et aboutissants des différents travaux à mettre en œuvre pour améliorer les systèmes et l'enveloppe de la résidence.

Les phases suivantes sont présentées en séance, :

- Phase 1 (commun) : Amélioration de la régulation du chauffage et isolation des conduites d'eau chaude sanitaire & chauffage – travaux évalués à un budget de +/- 130.000,00 € HTVA
- Phase 2 (privatif) : Remplacement des châssis privatifs – le cahier des charges et les soumissions reçues sont présentées en séance. L'Archi. Invite les copropriétaires (par le biais d'un formulaire) à renseigner leur motivation de participer au remplacement de leurs châssis privatifs (formulaire à disposition sur le site internet du Syndic,
- Phase 3 (Commun) : Isolation des toitures,
- Phase 4 (Commun) : Isolation des façades

Après discussions, les copropriétaires conviennent d'avancer sur la phase 1 (soumissions à présenter à la prochaine AGO) et la phase 2 (par le biais de l'architecte).

Soumis au vote :

- Pour donner mandat à l'Archi. HAUGLUSTINE pour récolter les soumissions relatives à la phase 1 de l'amélioration énergétique (isolation des conduites ECS/chauffage + adaptation régulation chauffage) à présenter à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire,
- Pour que l'Archi. HAUGLUSTINE récolte l'avis des copropriétaires quant au remplacement des châssis communautarisé – Dossier suivi en direct entre les copropriétaires et l'architecte.

Remplacement châssis privatifs – suivi en direct auprès du copropriétaire intéressé

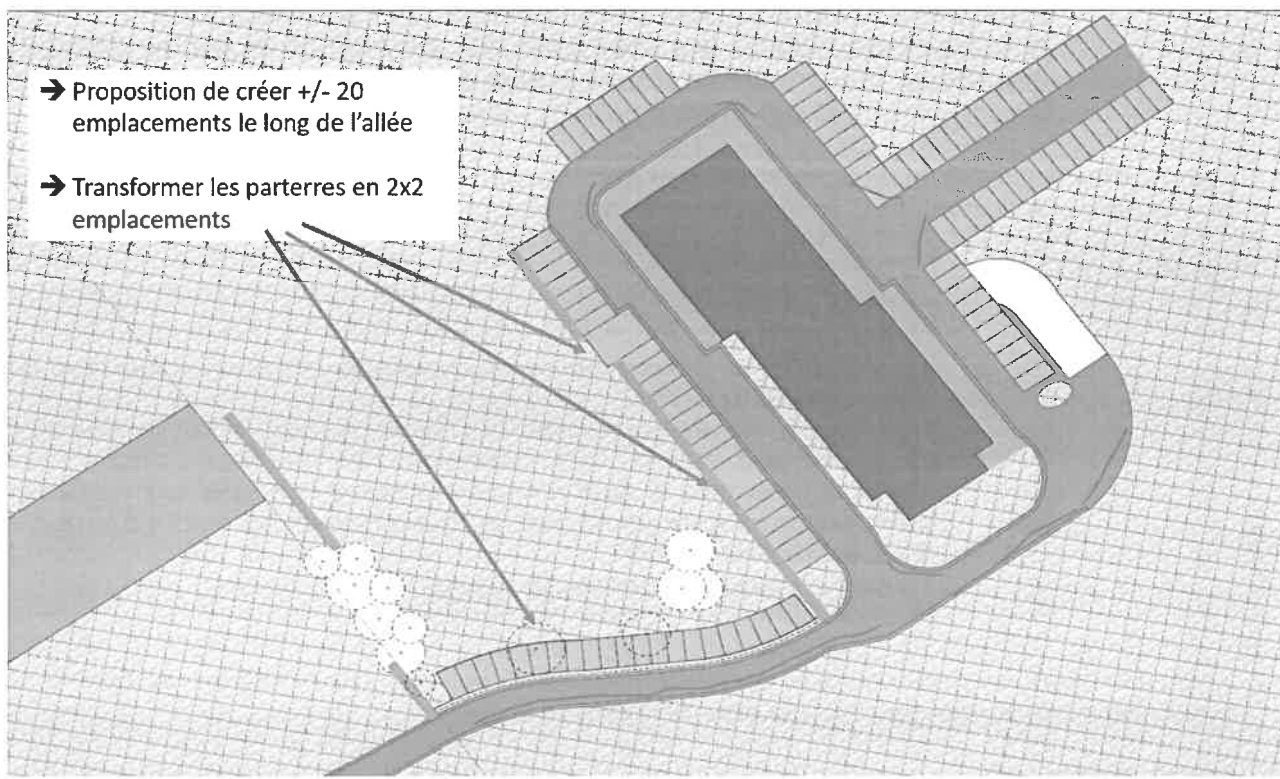
Vote			
Oui :	2.649	Q	
Non :	136	Q	
Noms :			
Non repris au vote :	0	Q	

La proposition **est** acceptée, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **95,12 %**.

4. Emplacements de parkings – Présentation d'un projet avec budget estimatif pour la création d'emplacements supplémentaires aux abords de la résidence – Décision

Au vu de la problématique de parcage sur le Domaine Saint-Gilles (manque d'emplacements pour les résidents) et que les abords ne sont pas prévus pour le parcage (passage pour les services de secours), un projet a été sollicité auprès d'un bureau d'architecte.

Le projet de création de +/-20 emplacements le long de l'allée est présenté en séance :



D 850: PROJET CHANTEBRISE

ESTIMATIF GLOBAL /

PRIX DU MARCHÉ :

JANVIER 2024

SUR BASE DE AP DU 23/05/24

INTITULE	Q	U	PU	PRIX	REMARQUES
INSTALLATION DE CHANTIER / R/SI SURVE				€ 1.272,80	
TR. ALLÉE (P. 10 CM)	1,00	m		1.272,80	
ABORDS				€ 50.917,00	
EMPLACEMENTS ABORDS				50.917,00	
TR. PARCOURS MONTANT VACUATION	1,00	m	20,00	4.000,00	
SABLE STABILISÉ 10 CM	304,00	m	40,00	12.160,00	
10 CM STABILISÉ 10 CM	7,00	m	20,00	140,00	
PAV. EN TON DRANANT	304,00	m	20,00	6.080,00	
BORDURE EN TON	40,00	m	40,00	1.600,00	

TOTAL TRAVAUX HTVA

52.184,80 € HTVA

- Coût estimatif de +/- 50.000,00 € HTVA (soit +/- 3k€/pk)
 - Nécessité éventuelle d'un permis
 - Nécessité éventuelle d'un acte modificatif
- Possibilité de location à +/- 4-50€/pk/mois (amortissement < 5 ans)
- Possibilité de vente pour +value

Bureau d'Etudes Wolf srl • Avenue du Luxembourg, 53 • B-4020 LIEGE

Tél. +32 (0)4 228 88 12 • Mail info@bewolf.be • <http://www.bewolf.be>

B.E. WOLF est une société civile à forme de sprl immatriculée au RPM de Liège sous le n° 0478.815.061

et agrégations IPI 502 308 – 508 809. Règles déontologiques fixées par l'A.R. du 27.09.2006 (MB du 18.10.2006)

Ce projet est estimé à +/- 50.000,00 € HTVA (hors frais d'architecte) et hors frais de permis & acte modificatif éventuel.

Les différentes possibilités de location ou de vente sont présentées en séance.

A ce stade, le Syndic invite l'Assemblée Générale à statuer sur l'intérêt de réaliser un projet et d'aller plus de l'avant (soumissions, démarches administratives, ...).

Après discussions, les copropriétaires conviennent de ne pas réaliser ce travail.

Néanmoins, il est convenu d'examiner la possibilité d'une fermeture de l'accès donnant à l'ACP CHANTEBRISE à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

Soumis au vote :

Pour accord sur ce qui précède.

Vote		
Oui :	2.785	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

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

5. Sécurisation immeuble (Cf. AGO 2023) – Rappel des offres des firmes AZ SECURITY & MARINELLI pour le remplacement des portes d'entrées avec sécurisation par badge des portes d'entrées avant, arrière et sous-sol + remplacement de la parlophonie pour un budget global de +/- 70.000,00 € HTVA (hors postes privatifs) – Décision

Les offres (cf. AGO 2023) des firmes AZ SECURITY et MARINELLI sont rappelées en séance.

Type	MARINELLI		AZ SECURITY	
	PU	TOTAL	PU	TOTAL
Entrées avant extérieures (2)	13,510.00 €	27,020.00 €	11,076.30 €	22,152.60 €
Vidéophonies extérieures (2)	8,950.00 €	17,900.00 €	- €	- €
Entrées avant intérieures (2)	6,800.00 €	13,600.00 €	6,481.00 €	12,962.00 €
Vidéophonies intérieures (2)	9,730.00 €	19,460.00 €	- €	- €
Entrées arrières (2)	4,000.00 €	8,000.00 €	5,028.00 €	10,056.00 €
Portes sous-sols (4)	1,650.00 €	6,600.00 €	2,023.00 €	8,092.00 €
Boîtes aux lettres (2)	18,230.00 €	36,460.00 €	- €	- €
Total	129,040.00 €		53,262.60 €	

Après discussions, les copropriétaires conviennent de reporter ce point à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire tenant compte de l'éventuel placement d'une barrière.

Soumis au vote :

Pour accord sur ce qui précède.

Vote		
Oui :	2.785	Q
Non :	0	Q

Oui :	2.785	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :		Q

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

Candidat n° 6 : M. VAN ROOSBROECK (Sauf contrordre de sa part)

Vote		
Oui :	2.785	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :		Q

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

Candidat n° 7 : M. SCHERLIZIN

Vote		
Oui :	2.785	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :		Q

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

8. A la demande de – Décision :

a. Mme URSZINY – Plantation dans le parc d'un cerisier du Japon ou Erable Japonais

Soumis au vote :

Pour ne pas accorder la demande de Mme URSZINY.

Vote		
Oui :	2.785	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

La proposition **est** acceptée (refus de la demande), avec le pourcentage suivant de votes favorables : **100 %**.

b. Mme MESTREZ :

- i. **Borne de recharge pour voiture électrique installée dans garage souterrain ? Sécurité ? Risque incendie. Vote pour interdiction avant d'avoir toutes les informations nécessaires et le consentement des pompiers**
- ii. **Réexplication et revote du point 2/3 « mandat juriste et analyste financier » de l'AG extraordinaire du 10/05/2023**
- iii. **Mise à disposition des PV des réunions du conseil de copropriété sur le site internet du Syndic**

Les dispositions à mettre en œuvre selon les pompiers (cf. Rapport SRI du 05/06/2023) seront mises à dispositions sur le site internet du Syndic.

Compte des mesures couteuses à mettre en œuvre, l'interdiction de recharger les véhicules électriques/hybrides reste maintenue.

Soumis au vote :

Commissaire(s) aux comptes (nommé annuellement) :

Candidat(s) : , conformément au mandat de l'AGO 2023)

Vote		
Oui :	2.649	Q
Non :	136	Q
Noms :	r	
Non repris au vote :	0	Q

La nomination **est** effective, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **95,12 %**.Conseil de copropriété - (vote majorité absolue – nommé annuellement) :

Candidat n° 1

Vote		
Oui :	2.785	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :		Q

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

Candidat n° 2 : M. MATHIEU

Vote		
Oui :	2.785	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :		Q

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

Candidat n° 3 : M. TROTTET

Vote		
Oui :	2.785	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :		Q

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

Candidat n° 4 : M. LAMBERT (sauf contrordre de sa part)

Vote		
Oui :	2.785	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :		Q

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

Candidat n° 5 :

Vote

Pour accord sur ce qui précède.

9. Vote		
Oui :	2.785	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

La proposition **est** acceptée (refus de la demande), avec le pourcentage suivant de votes favorables :
100 %.

a.

- i. Résultats des tests de stabilité du bâtiment
- ii. Proposition de réfection des balcons autre que celle proposée à la dernière AG [...] celle proposée est la plus lourde en matière de poids que l'on va poser sur les balcons [...]
- iii. Inutilité de désigner un juriste ou expert financier pour les comptes relatifs aux travaux pour les balcons

- i. Cf. point 3a, ce point n'est pas débattu,
- j. Cf. point 3b, ce point n'est pas débattu,
- k. Cf. point 3c, ce point n'est pas débattu.

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 **22h10**.

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



Avenue du Luxembourg, 53 - 4020 LIEGE
Tél : 04/228 88 12

E-mail : compta@bewolf.be
N° Entr. : 0478.815.061 - IPI : 502 308 - 508 809

A.C.R CHANTEBRISE

BCE : 0850.237.266

IBAN : BE75 3631 7565 8451

Période : 01/01/2025 au 31/12/2025

BILAN AU 31/12/2025

ACTIF		PASSIF	
41 CREANCES (Actif) / DETTES (Passif)	51 158.85	10 FONDS DE TRESORERIE 4.625Q	40 000.00
410100 PROPRIETAIRES FDS DE ROULEMENT(CLOTURE)	46 773.29	100000 FONDS DE TRESORERIE 4.625Q	40 000.00
417008 CREANCE DOUTEUSE I11	4 385.56	16 RESERVES	1 899 017.54
49 COMPTES DE REGULARISATION	4 188.97	162010 FONDS DE RESERVE GENERAL 4.625Q	1 733 107.29
490000 CHARGES A REPORTER	2 067.39	162011 APPORTS FONDS DE RESERVE	200 000.42
492009 DECIMALES DE REPARTITION	0.20	162012 INTERETS /FRAIS BANCAIRES	23 823.31
499001 ACP DELTOUR	532.35	162013 PRELEVEMENTS FONDS DE RESERVE	-64 637.71
499002 ACP PAOLA	532.36	162014 REGULARISATION EX.PRECEDENT	-25.61
499152 SIN DE 231003	33.66	162015 LOYERS CONCIERGERIE - CAVES	6 505.32
499158 SIN DE 250206	355.74	162016 CREANCES IRRECOUVRABLES	-954.25
499160 SIN 250517 Porte garage	437.25	162018 ACHATS/VENTES BADGES-TELECOMMANDES	-501.23
499161 SIN DE 250813	230.02	162019 TAXES EMMENAGEMENTS/DEMEMAGEMENTS	1 700.00
55 ETABLISSEMENTS DE CREDIT	1 950 205.57	41 CREANCES (Actif) / DETTES (Passif)	31.87
550000 BANQUE FONDS DE RESERVE	426 855.63	410101 PROPRIETAIRES FDS DE ROULEMENT(CHARGES)	31.87
551000 BANQUE FONDS DE ROULEMENT (VUE)	23 319.30	44 DETTES COMMERCIALES	66 703.98
551001 BANQUE FONDS DE ROULEMENT BELFIUS	30.64	440000 FOURNISSEURS	66 113.52
552002 COMPTE TERME 11 MOIS (28/07/25)	1 500 000.00	444000 FACTURES A RECEVOIR	590.46
57 CAISSES	200.00		
570001 CAISSE M.SASSI	200.00		
2 005 753.39		2 005 753.39	

Détail des prélèvements fonds de réserve

162013 PRELEVEMENTS FONDS DE RESERVE	-64637.71
Abbatage arbres (2)	-3 327.50
Indemnisation sinistre D08	-7 040.52
Consultation harcèlement FO	-387.20
Indemnité sinistre APP D09	-1 033.50
PV AGO 22/05/25 (Huissier)	-1 200.00
Sécurisation porte (acompte)	-6 413.00
Honoraire expert	-6 522.51
Monitoring	-2 268.48
Indemnité sinistre C05	-3 047.35
Rembst dégâts eau APP F08	-1 457.50
Indemnisation sinistre C06	-1 537.00
Indemnisation sin colonne L09	-1 864.96
Solde Indemnisation sin DE 230713	-348.51
Sécurisation accès divers	-6 413.00
Soutien psychosocial	-6 247.92
Rplcmt module gsm	-1 851.82
Honoraires consultation caméras	-1 355.20
consultance contrat énergie	-4 439.37
Indemnité Sinistre C05	-954.89
Solde Indemnisation sin DE 220712	-657.24
Solde Indemnisation sin DE 220901	-1 947.22
Solde Indemnisation sin HV 230316	-620.42
Nettoyage talus 325	-3 702.60

Situation des fonds de réserve

16201 FONDS DE RESERVE GENERAL 4.625Q **1899017.54**

COMPTE DE RESULTATS AU 31/12/2025

CHARGES

452 333.58

610000	CONTRATS D'ENTRETIEN ANTI-INCENDIE	170.81
610010	EXTINCTEURS D'INCENDIE	491.02
610060	ENTRETIEN ESCALIERS SECOURS/VOIES D'EVAC	983.68
610070	SIGNALISATION DE SECURITE/ECLAIRAGE SECO	963.54
610090	AUTRES(PROTECTION ANTI-INCENDIE)	3 192.68
610100	CONTROLE ASCENSEURS	1 125.30
610110	CONTRAT D'ENTRETIEN ASCENSEURS	8 684.71
610120	ENTRETIEN/REPARATIONS ASCES NON CPRIS CT	1 061.46
610150	AUTRES CHARGES ASCENSEURS	209.72
610220	AUTRE ENTRETIEN INSTALLATIONS ELECTRIQUE	1 268.95
610230	ENTRETIEN SONNETTES :PARLOPHONES/VIDEOPH	667.80
610280	VIDEOSURVEILLANCE	1 461.06
610290	AUTRES(INST.ELECTRIQUES)	268.50
610310	CONTRATS D'ENTRETIEN(SAN- CHAUFF.)	3 783.19
610320	AUTRE ENTRETIEN INSTALLATIONS DE CHAUF.	1 031.59
610340	AUTRE ENTRETIEN ADOUCISSEUR EAU/TRAITEME	315.24
610360	AUTRE ENTRETIEN CONDUITES D'EAU	8 222.42
610370	AUTRE ENTRETIEN EVACUATION,EGOUTS,INSTAL	848.00
610380	COMPTEURS ET RELEVÉ DES COMPTEURS	19 168.18
610381	COMPTEURS ET RELEVÉ COMPTEURS PRIVES	719.95
610410	ENTRETIEN PORTE DE GARAGE	301.33
610460	PORTES ET SERRURES(DEPANNAGE)	291.14
610510	NETTOYAGE BATIMENT AUTRES	2 971.76
610530	MATERIEL NETTOYAGE	847.99
610550	ORDURES MENAGERES/PMC/PAPIER ET VERRE AU	499.13
610580	AUTRES(ENTRETIEN)	1 135.50
610600	ENTRETIEN JARDINS -ENVIRONS IMMEDIATS SL	15 675.10
610610	AUTRE ENTRETIEN JARDINS ET ENVIRONS	190.80
610720	ENTRETIEN TERRASSES	497.14
610900	CONTRATS D'ENTRETIEN	176.11
612000	EAU	42 195.83
612010	EAU PARTIES COMMUNES	5 161.37
612020	SEL POUR ADOUCISSEUR D'EAU	1 952.94
612100	ELECTRICITE COMMUNE	4 448.94
612110	ELECTRICITE ASCENSEURS	7 723.43
612120	ELECTRICITE CHAUFFAGE ET SANITAIRES	12 872.32
612200	GAZ	142 893.96
613000	HONORAIRES SYNDIC	45 552.40
613100	INDEMNITE MEMBRES CSEIL INTERN/COMM INTE	1 555.95
614000	ASSURANCE INCENDIE	35 674.79
614100	RESPONSABILITE CIVILE	134.75
614200	ASSURANCE ACCIDENTS DU TRAVAIL	227.10
614600	ASSISTANCE JUDICIAIRE	3 797.34
614800	AUTRES	1 343.59
615000	TELEPHONE - INTERNET - GSM	427.24
615800	AUTRES(CONCIERGERIE)	182.32
616000	FRAIS D'ADMINISTRATION ET DE GESTION	5 229.10
616100	UTILISATION SALLES DE REUNION	500.00
616130	FRAIS AG - AGE	149.37
616631	GESTION DOSSIER SINISTRE	1 977.35
620000	RENUMERATIONS & AVANTAGES SOCIAUX	39 359.98
621000	ONSS - PRECOMPTE	17 522.83
623000	AUTRES FRAIS DE PERSONNEL	703.84
623001	FRAIS SECRETARIAT SOCIAL	1 329.83
642010	LOYERS A PAYER POUR LOC.PRIVATIF	1 017.44
643000	CHARGES EXCEPTIONNELLES	400.00
650000	FRAIS BANCAIRES ET CHARGES DES DETTES	775.77

PROVISIONS RECLAMEES

-420 000.06

RESULTAT

700100	APPORTS FONDS DE ROULEMENT	-420 000.06
--------	----------------------------	-------------

32 333.52



Avenue du Luxembourg, 53 - 4020 LIEGE
Tél : 04/228 88 12

E-mail : compta@bewolf.be
N° Entr. : 0478.815.061 - IPI : 502 308 - 508 809

A.C.R CHANTEBRISE

BCE : 0850.237.266

IBAN : BE75 3631 7565 8451

Période : 01/01/2024 au 31/12/2024

DEPENSES DE LA PERIODE DU 01/01/2024 AU 31/12/2024

DEPENSES TOTALES			505 117.06
Dépenses Occupants			454 926.79
Rubrique	Répartition	Sous-Total	Total
DO-0100 FRAIS D'ADMINISTRATION ET DIVERS	4625 / 4625		47 231.95
01 - 613000 Honoraires syndic (*)		45 627.04	
06 - 643000 Chges div. (gerbes, remerciements,...)		650.00	
07 - 650000 Charges financières (frais bancaires)		954.91	
DO-0150 FRAIS D'ENTRETIEN	4625 / 4625		62 807.95
02 - 610510 Netf. bât.(occasionnel, remplct, autres)		3 028.51	
04 - 610530 Matériel nettoyage		431.15	
08 - 614200 Assurance accident du travail (*)		227.10	
09 - 620000 Rémunération-avantages(Personnels) (*)		35 318.64	
10 - 621000 Cotisation patronales pour ass.sociales		16 881.42	
11 - 620000 Chèques Repas (*)		2 030.18	
12 - 623000 Autres frais de personnel (*)		416.78	
13 - 623001 Frais de secrétariat social (*)		1 273.24	
14 - 615000 Téléphone Conciergerie (*) - 0472/540917		378.81	
23 - 642010 Loyers à payer pour loc.privatif (*)		911.40	
24 - 610580 Autres(Entretien des communs)		1 461.02	
26 - 613100 Charges membres CC		449.70	
DO-0200 ENTRETIEN/REPARATION/MAINTENANCE APP.	4587 / 4587		12 576.66
03 - 610320 Autres entretien inst.chauff.		1 173.84	
05 - 610340 Autre entretien adoucisseur eau (*)		299.98	
06 - 612020 Sel pour adoucisseur d'eau		1 870.21	
08 - 610360 Autres entretien conduites d'eau		4 760.59	
13 - 610220 Autres entretien inst.électriques		1 671.34	
18 - 610280 Vidéosurveillance		1 330.44	
25 - 610460 Portes et serrures (dépannages)		1 135.30	
29 - 610900 Divers (Entretien et réparations)		334.96	
DO-0210 ENTRETIEN/REPARATION/MAINTENANCE COM.	4625 / 4625		5 069.58
01 - 610370 Autre entret. évac.-égouts-inst.pomp.		5 069.58	
DO-0250 PROTECTION ANTI-INCENDIE (SECURITE)	4625 / 4625		6 428.63
01 - 610000 Protection anti-incendie-dévidoirs (*)		1 686.61	
02 - 610010 Extincteurs d'incendie-Entretien (*)		2 036.90	
07 - 610060 Entr.escal.sec/voies-coup.évac.fumée		2 705.12	
DO-0300 ASCENSEURS	4625 / 4625		18 197.67
02 - 610110 Contrat d'entretien ascenseurs (*)		8 459.82	
03 - 610120 Entr.et rép.ascenseurs		512.78	
06 - 612110 Electricité ascenseurs- EAN 853 (*) 30%		9 225.07	
DO-0350 PARCS/JARDINS	4625 / 4625		33 862.69
01 - 610600 Entr.jardin et environs imm.(contrat)		31 104.26	
02 - 610610 Autre entr. jardins et environs imm.		2 758.43	
DO-0400 ENERGIES / IMPETRANTS	4625 / 4625		8 776.64
01 - 612100 Electricité commune - EAN 853 (*) - 20%		6 150.05	
02 - 612100 - Electricité privatives caves		-700.00	
04 - 612010 Eau commune		3 326.59	
DO-0450 GARAGES/PARKINGS	38 / 38		5 014.67
06 - 610220 Autre entretien installations élec.		1 387.67	
07 - 610630 Entretien pk, chemins et env.svt contrat		3 627.00	
DO-0470 REPARTITION FRAIS TECHEM 25%-75%	254960.35 / 254960.35		254 960.35
01 - 612000 Eau (Redevance et consommation)		40 288.74	

DEPENSES DE LA PERIODE DU 01/01/2024 AU 31/12/2024

02	- 6121 20 Electricité Eau chaude - EAN 853 (*) 10%	3 075.02
03	- 612200 Gaz - EAN 283 (*)	180 616.43
04	- 6121 20 Electricité Chauffage - EAN 853 (*) 40%	12 300.11
08	- 610380 Frais de relevés (*)	18 280.75
09	- 610381 Frais de relevés Privés	399.30

Dépenses Propriétaires	50 190.27
-------------------------------	------------------

Rubrique	Répartition	Sous-Total	Total
DP-0500 FRAIS D'ADMINISTRATION ET DIVERS	4625 /4625		5 396.02
02 - 616000 Frais d'administration et de gestion		2 912.05	
03 - 616600 Frais divers de gestion		1 050.00	
07 - 613040 Hon. commissaires ext. aux cptes		243.57	
11 - 616100 Frais de réunion (salles +consommations)		970.00	
14 - 616310 Frais de procédure (contentieux-litiges)		220.40	
DP-0700 GROS ENTRETIEN / GROSSES REPARATIONS	4587 /4587		2 425.92
05 - 610290 Autres (Installations électriques)		620.10	
08 - 610440 Balustrades, cloisons,sép.terrasses		1 025.66	
12 - 610710 Entretien façades		572.40	
14 - 610730 Entretien toits		207.76	
DP-0710 GROS ENTRETIEN / GROSSES REPARATIONS CO.	4625 /4625		1 826.07
09 - 610370 Autre entret. évac.-égouts-inst.pomp.		84.70	
21 - 610240 Rénovation installations électriques		1 741.37	
DP-0750 PROTECTION ANTI-INCENDIE(SECURITE)	4625 /4625		189.59
06 - 610070 Signal.de sécurité et écl.de secours		189.59	
DP-0850 ASSURANCE	4625 /4625		40 352.67
01 - 614000 Assurance incendie (*)		34 575.04	
02 - 614100 Responsabilité civile (*)		134.75	
04 - 614600 Assistance Judiciaire (*)		4 295.54	
05 - 614700 Franchise		307.56	
07 - 616631 Gestion dossier sinistre		1 039.78	

DO : dépenses occupants

DP : dépenses propriétaires

La ventilation 'occupant' et 'propriétaire' est donnée à titre indicatif sur base d'une ventilation standardisée qui n'est peut-être pas celle du bail en cours ou convention entre parties.

(*) Contrat de fourniture régulière en cours



Avenue du Luxembourg, 53 - 4020 LIEGE
Tél : 04/228 88 12

E-mail : compta@bewolf.be
N° Entr. : 0478.815.061 - IPI : 502 308 - 508 809

A.C.R CHANTEBRISE

BCE : 0850.237.266

IBAN : BE75 3631 7565 8451

Période : 01/01/2025 au 31/12/2025

DEPENSES DE LA PERIODE DU 01/01/2025 AU 31/12/2025

DEPENSES TOTALES				452 333.58
Dépenses Occupants				402 287.09
Rubrique	Répartition	Sous-Total	Total	
DO-0100 FRAIS D'ADMINISTRATION ET DIVERS	4625 /4625		46 728.17	
01 - 613000 Honoraires syndic(*)		45 552.40		
06 - 643000 Chges div. (gerbes,remerciements,...)		400.00		
07 - 650000 Charges financières (frais bancaires)		775.77		
DO-0150 FRAIS D'ENTRETIEN	4625 /4625		67 780.91	
02 - 610510 Netf. bât.(occasionnel, remplct, autres)		2 971.76		
04 - 610530 Matériel nettoyage		847.99		
06 - 610550 Ordures ménag./PMC/papier/verre(autres)		499.13		
08 - 614200 Assurance accident du travail(*)		227.10		
09 - 620000 Rémunération-avantages(Personnels)(*)		37 141.59		
10 - 621000 Cotisation patronales pour ass.sociales		17 522.83		
11 - 620000 Chèques Repas (*)		2 218.39		
12 - 623000 Autres frais de personnel (*)		703.84		
13 - 623001 Frais de secrétariat social (*)		1 329.83		
14 - 615000 Téléphone Conciergerie(*) - 0472/540917		427.24		
22 - 615800 Autres (Conciergerie)		182.32		
23 - 642010 Loyers à payer pour loc.privatif(*)		1 017.44		
24 - 610580 Autres(Entretien des communs)		1 135.50		
26 - 613100 Charges membres CC		1 555.95		
DO-0200 ENTRETIEN/REPARATION/MAINTENANCE APP.	4587 /4587		18 533.57	
02 - 610310 Contrat d'entretien(sanitaire-chauff.)		3 783.19		
03 - 610320 Autres entretien inst.chauff.		1 031.59		
05 - 610340 Autre entretien adoucisseur eau (*)		315.24		
06 - 612020 Sel pour adoucisseur d'eau		1 952.94		
08 - 610360 Autres entretien conduites d'eau		8 222.42		
13 - 610220 Autres entretien inst.électriques		143.10		
14 - 610230 Sonnettes et parloph./vidéoph. (dép.)		667.80		
18 - 610280 Vidéosurveillance		1 184.40		
19 - 610290 Autres (Installations électriques)		268.50		
21 - 610720 Entretien terrasses		497.14		
25 - 610460 Portes et serrures (dépannages)		291.14		
29 - 610900 Divers (Entretien et réparations)		176.11		
DO-0210 ENTRETIEN/REPARATION/MAINTENANCE COM.	4625 /4625		1 496.85	
01 - 610370 Autre entret. évac.-égouts-inst.pomp.		848.00		
13 - 610220 Autres Installations électriques		648.85		
DO-0250 PROTECTION ANTI-INCENDIE (SECURITE)	4625 /4625		4 838.19	
01 - 610000 Protection anti-incendie-dévidoirs(*)		170.81		
02 - 610010 Extincteurs d'incendie-Entretien (*)		491.02		
07 - 610060 Entr.escal.sec/voies-coup.évac.fumée		983.68		
10 - 610090 Autres (protection anti-incendie)		3 192.68		
DO-0300 ASCENSEURS	4625 /4625		18 804.62	
01 - 610100 Contrôle ascenseurs (*)		1 125.30		
02 - 610110 Contrat d'entretien ascenseurs (*)		8 684.71		
03 - 610120 Entr.et rép.ascenseurs		1 061.46		
05 - 610150 Autres charges d'ascenseurs		209.72		
06 - 612110 Electricité ascenseurs- EAN 853 (*) 30%		7 723.43		
DO-0350 PARCS/JARDINS	4625 /4625		16 056.70	
01 - 610600 Entr.jardin et environs imm.(contrat)		15 675.10		
02 - 610610 Autre entr. jardins et environs imm.		190.80		
04 - 610220 Autres entretien inst.électriques		190.80		

DEPENSES DE LA PERIODE DU 01/01/2025 AU 31/12/2025

DO-0400 ENERGIES / IMPETRANTS		4625 /4625	9 610.31
01	- 612100 Electricité commune - EAN 853 (*) - 20%		5 148.94
02	- 612100 - Electricité privatives caves		-700.00
04	- 612010 Eau commune		5 161.37
DO-0450 GARAGES/PARKINGS		38 /38	587.53
01	- 610410 Entretien porte garage		301.33
06	- 610220 Autre entretien installations élec.		286.20
DO-0470 REPARTITION FRAIS TECHEM 25%-75%		217850.24 /217850.24	217 850.24
01	- 612000 Eau (Redevance et consommation)		42 195.83
02	- 612120 Electricité Eau chaude - EAN 853 (*) 10%		2 574.48
03	- 612200 Gaz - EAN 283 (*)		142 893.96
04	- 612120 Electricité Chauffage - EAN 853 (*) 40%		10 297.84
08	- 610380 Frais de relevés (*)		19 168.18
09	- 610381 Frais de relevés Privés		719.95
Dépenses Propriétaires			50 046.49
Rubrique	Répartition	Sous-Total	Total
DP-0500 FRAIS D'ADMINISTRATION ET DIVERS	4625 /4625		5 878.47
02	- 616000 Frais d'administration et de gestion	5 229.10	
11	- 616100 Frais de réunion (salles +consommations)	500.00	
12	- 616130 Frais AG-AGE	149.37	
DP-0700 GROS ENTRETIEN / GROSSES REPARATIONS	4587 /4587		276.66
04	- 610280 Vidéosurveillance	276.66	
DP-0750 PROTECTION ANTI-INCENDIE(SECURITE)	4625 /4625		963.54
06	- 610070 Signal.de sécurité et écl.de secours	963.54	
DP-0850 ASSURANCE	4625 /4625		42 927.82
01	- 614000 Assurance incendie (*)	35 674.79	
02	- 614100 Responsabilité civile (*)	134.75	
04	- 614600 Assistance Judiciaire (*)	3 797.34	
06	- 614800 Autres (assurance)	1 343.59	
07	- 616631 Gestion dossier sinistre	1 977.35	

DO : dépenses occupants

DP : dépenses propriétaires

La ventilation 'occupant' et 'propriétaire' est donnée à titre indicatif sur base d'une ventilation standardisée qui n'est peut-être pas celle du bail en cours ou convention entre parties.

(*) Contrat de fourniture régulière en cours

A.C.R CHANTEBRISE

BCE : 0850.237.266

IBAN : BE75 3631 7565 8451

Période : 01/01/2024 au 31/12/2024

Facture n° : 7302

Mail: icare@ageris.be

BIEN(S): H07 GB 02	A répartir	Q.Indiv./Q.Immeuble	Prorata/Jours	Réparti
Dépenses Occupants				3 169.46
DO0100 FRAIS D'ADMINISTRATION ET DIVERS	47 231.95	24.5/4625	366/366	250.20
DO0150 FRAIS D'ENTRETIEN	62 807.95	24.5/4625	366/366	332.71
DO0200 ENTRETIEN/REPARATION/MAINTENANCE APP.	12 576.66	24/4587	366/366	65.80
DO0210 ENTRETIEN/REPARATION/MAINTENANCE COM.	5 069.58	24.5/4625	366/366	26.86
DO0250 PROTECTION ANTI-INCENDIE (SECURITE)	6 428.63	24.5/4625	366/366	34.05
DO0300 ASCENSEURS	18 197.67	24.5/4625	366/366	96.40
DO0350 PARCS/JARDINS	33 862.69	24.5/4625	366/366	179.38
DO0400 ENERGIES / IMPETRANTS	8 776.64	24.5/4625	366/366	46.49
DO0450 GARAGES/PARKINGS	5 014.67	0.5/38	366/366	65.98
DO0470 REPARTITION FRAIS TECHEM 25%-75%	254 960.35	2071.59/254960.35		2 071.59
Dépenses Propriétaires				265.70
DP0500 FRAIS D'ADMINISTRATION ET DIVERS	5 396.02	24.5/4625	366/366	28.58
DP0700 GROS ENTRETIEN / GROSSES REPARATIONS	2 425.92	24/4587	366/366	12.69
DP0710 GROS ENTRETIEN / GROSSES REPARATIONS CO.	1 826.07	24.5/4625	366/366	9.67
DP0750 PROTECTION ANTI-INCENDIE(SECURITE)	189.59	24.5/4625	366/366	1.00
DP0850 ASSURANCE	40 352.67	24.5/4625	366/366	213.76
TOTAL DEPENSES				3 435.16
Provisions réclamées (hors appels réserve)				-2 224.88
CLOTURE DE L'EXERCICE				1 210.28
Solde de votre compte (arriérés ou avances)				396.23
TOTAL A PAYER				1 606.51 €

Montant EUR

+1606.51 +

Nom et adresse
donneur d'ordre

RENARDY Marie
Quai de gaulle, 7
4020 LIEGE

Compte
Bénéficiaire

BE75 3631 7565 8451

BIC Bénéficiaire

BBRU BE BB

Nom et adresse
bénéficiaire

A.C.R. CHANTEBRISE c/o BE WOLF SRL
Av. du Luxembourg, 53
4020 LIEGE

Communication : **+++000/0005/43297+++**



Avenue du Luxembourg, 53 - 4020 LIEGE
Tél : 04/228 88 12
E-mail : compta@bewolf.be
N° Entr. : 0478.815.061 - IPI : 502.308 - 508 809

Liège, le 06-05-25

A.C.R CHANTEBRISE

BCE : 0850.237.266

IBAN : BE75 3631 7565 8451

Période : 01/01/2024 au 31/12/2024

Facture n° : 7302

Mail: icare@ageris.be

Concerne : DECOMPTE DE CHARGES DU 01/01/2024 AU 31/12/2024

Madame, Monsieur,

Nous vous prions de trouver, au verso de la présente, votre **décompte individuel** reprenant le détail des charges par catégorie de dépenses suivant la liste en annexe.

Conformément à la nouvelle législation comptable, nous vous transmettons également les documents légaux à savoir : le compte de résultat et la situation bilantaire.

Pour toute question concernant ces comptes, vous pouvez prendre contact avec notre bureau au service comptabilité et ce, de préférence, préalablement à l'assemblée générale des copropriétaires. Nous attirons votre attention sur le fait que le syndic présent à l'AG ne dispose pas nécessairement de tous les éléments comptables lors de la réunion, qui plus est d'ordre privatif.

Nous vous remercions de régler le montant pour le 05/06/2025.

- Veuillez utiliser la communication structurée fixe reprise ci-dessous - Merci d'avance.
- Chaque rappel de paiement sera porté en compte dans les frais privatifs du propriétaire en défaut, à concurrence de 24,64 € (+frais de recommandé éventuels).
- La ventilation 'occupant' et 'propriétaire' est donnée à titre indicatif sur base d'une ventilation qui n'est peut-être pas celle du bail en cours.

p/o BE WOLF
Service Comptabilité

**Procès-Verbal de L'Assemblée Générale « Ordinaire » des Copropriétaires de la
Résidence "CHANTEBRISSE"
Rue Saint-Gilles, 343-345 à 4000 Liège – BCE : 0850.237.266
Tenue le JEUDI 22 mai 2025 à 17H00**

ORDRE DU JOUR :

1. Constitution du bureau de l'assemblée
2. Comptabilité de l'Association des Copropriétaires – Exercice 2024 – *Décision* :
 - a. Décharge pour la gestion & reddition des comptes de l'association
 - b. Rapport sur les contrats en cours et les fournitures régulières (+ adaptation éventuelle)
 - Maintenance des espaces extérieurs – Adaptation du cahier de charges et réalisation d'un appel d'offre – Proposition de mandater le conseil de copropriété pour le choix de la firme adjudicatrice
3. Fixation des budgets – Exercice – 2025 – *Décision* :
 - a. Fonds de roulement - Proposition d'un budget annuel de 420.000,00 €/quotités/versements trimestriels
 - b. Fonds de réserve – Proposition d'un budget annuel de 220.000,00 €/quotités/versements trimestriels
4. Dossiers techniques de la résidence en cours dans la résidence – *Décision*
 - a. Sécurité incendie (cf. visite SRI du 05/06/2023 – cf. AGO 2024) – Présentation par l'Archi. HAUGLUSTAIN de son cahier des charges et des différentes offres (dont portes RF30 privatives)
 - b. Stabilité bâtiment – Information par l'Ir POLEUR des recherches complémentaires réalisées et de sa conclusion favorable sur la stabilité du bâtiment
 - c. Rénovation des façades/balcons – Mandat à donner à l'architecte HAUGLUSTAIN pour la continuité de sa mission (permis urbanisme éventuel, lancement de l'appel d'offres et rapport de soumissions ...) mise en standby à l'AGO 2024 (accord des financements à présenter à une AGE ultérieure),
5. Maintenance de la résidence – Information aux copropriétaires sur la demande de procédure d'intervention « psychosociale formelle pour faits de violence ou de harcèlement moral ou sexuel au travail » entamée par LIANTIS (service prévention) et du mandat donné à l'avocat NINANE (bureau HENRY & MERSCH) – *Suites à donner*
6. Sécurisation immeuble (Cf. AGO 2022-2023-2024 – Refus AGO 2024) – Rappel des différentes offres des firmes AZ SECURITY & MARINELLI pour la sécurisation des différents accès et présentation des devis adaptés pour la sécurisation du sas d'entrée et du remplacement des portes arrière – *Décision*
7. Elections statutaires : commissaire(s) aux comptes et conseil de copropriété
8. A la demande de - *Décision* :
 - a. *cf. annexe**** – Vétusté des conduites d'alimentation en eau sanitaire de l'immeuble
 - b. *N (cf. annexe***)* : [... plusieurs garages aux niveau -1 et -2 ... sont noyés à chaque épisode de pluie, très certainement à cause d'un problème d'étanchéité de l'avaloir du parking arrière ...]
 - c. *L (cf. annexe***)* :
 - Crédits à concrétiser par la copropriété pour financer les travaux de réparation-rénovation des façades, demandes d'offres à comparer, explications de la comparaison, taux (transmis des offres), existence d'une assurance insolvabilité (si un copropriétaire ne paye pas le crédit) annexe de ce produit de crédit (documents contractuels d'offres de crédit avec toutes les conditions, en ce compris les taux à transmettre en annexe de la convocation afin de permettre à chacun de les examiner) ;
 - Mise en concurrence nécessaire pour les offres de crédit et pour les autres offres, bons de commande, choix des experts, devis dépassant le seuil de mise en concurrence légalement prévu ou à prévoir ;
 - Concernant la comptabilité, production du bilan de la comptabilité et des comptes individuels ainsi que des pièces demandées par mon client, modalités de transmis et communication des documents, transparence, à quoi sert le site internet ? ;
 - Rapport du conseil de copropriété et rapport écrit du commissaire aux comptes. Le conseil de copropriété ne fait jamais rapport de ses activités, or c'est une obligation légale. Le conseil de copropriété doit fait un rapport écrit à annexer à la convocation ou à tout le moins, faire rapport oral en séance de ses activités. Le rapport du commissaire aux comptes

doit être quant à lui obligatoirement écrit (ROI). Le commissaire ne peut se contenter de lire le rapport dressé non par lui mais par le syndic ;

- Différents entre Madame Nélis, femme d'ouvrage, avec beaucoup de résidents mais aussi avec des personnes extérieures. Atteinte à la vie privée – Secret professionnel
- Problèmes ascenseurs KONE
- Conseil de copropriété et commissaires aux comptes. Respect des normes en vigueur et reddition des comptes dans les délais impartis notamment par votre société BE WOLF

d. :f. annexe***):

- « femme d'ouvrage » de la résidence – Décision
- Conseil de copropriété – Décision
- Ascenseurs dysfonctionnements – Décision/Discussion
- Fuites d'eau dans différentes colonnes appartements et garages – Décision/Discussion
- Décision

Sont présents et valablement représentés : 80/158 propriétaires, soit 2.626/4.625 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. JAMOUL

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.

Tenue de l'assemblée en présence de : T, huissier de justice.

Soumis au vote :

Pour la constitution du bureau comme précité.

Vote		
Oui :	2.225,50	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	370,5	Q
Noms :		

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

2. Comptabilité de l'association des copropriétaires – Exercice 2024 – Décision

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

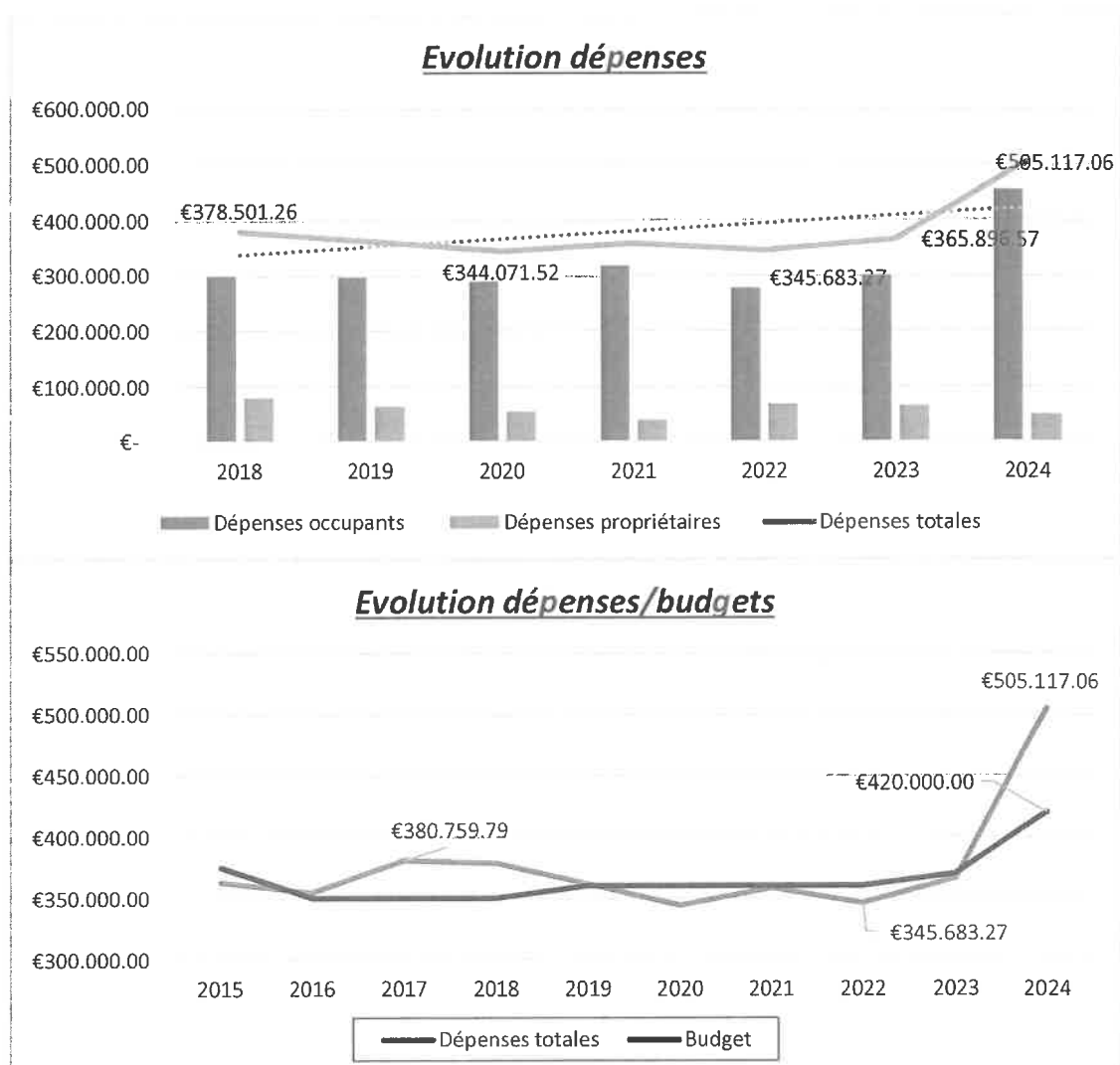
Les comptes sont présentés et soumis à l'approbation de l'assemblée après avoir été vérifiés par le collège de commissaires aux comptes et préalablement envoyés aux copropriétaires.

Rapport/Commentaires du collège de commissaires aux comptes :

Le collège de commissaires aux comptes, fait rapport de sa vérification (cf. rapport à disposition sur le site internet du Syndic).

Remarques éventuelles :

Le Syndic fait rapport de l'évolution des dépenses depuis 2018, à savoir :



Il est signalé une augmentation notable des dépenses au cours de l'exercice 2024, principalement en raison de la consommation de gaz liées aux chaudières communes. Cette évolution s'explique notamment par l'augmentation des prix de l'énergie.

À ce sujet, le syndic rappelle que la copropriété a été protégée des effets de la crise énergétique durant les exercices 2021, 2022 et 2023 grâce au contrat-cadre négocié en amont.

Bureau d'Etudes Wolf srl • Avenue du Luxembourg, 53 • B-4020 LIEGE

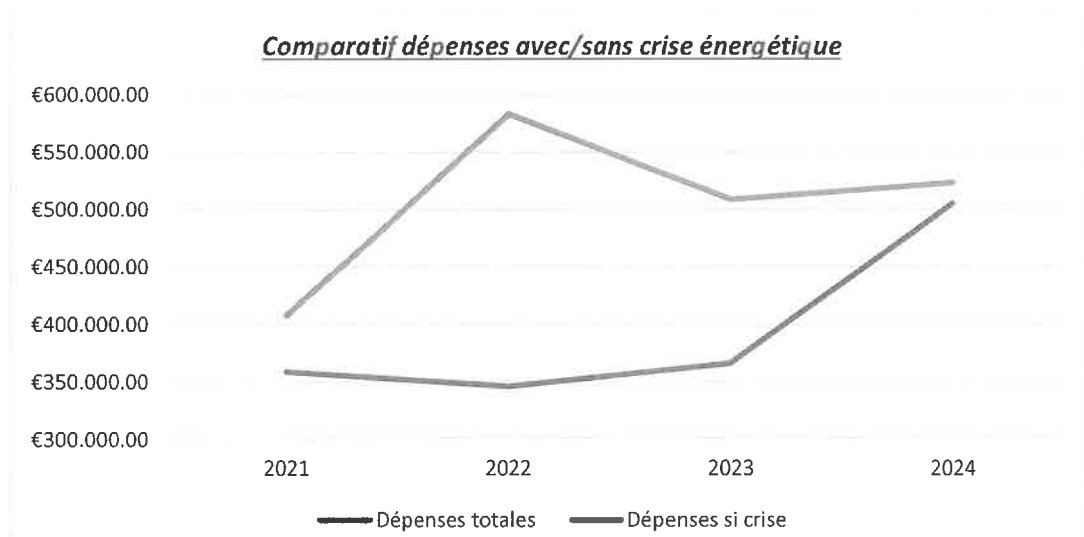
Tél. +32 (0)4 228 88 12 • Mail info@bewolf.be • <http://www.bewolf.be>

B.E. WOLF est une société civile à forme de srl immatriculée au RPM de Liège sous le n° 0478.815.061

et agrégations IPI 502 308 – 508 809. Règles déontologiques fixées par l'A.R. du 27.09.2006 (MB du 18.10.2006)

Une extrapolation des dépenses est présentée aux copropriétaires afin d'illustrer les économies substantielles réalisées les années précédentes et de les sensibiliser à l'importance d'une gestion anticipative.

GAZ									
Année	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Moyenne annuelle
Consommation (m³)	258.307	215.117	184.387	195.407	160.500	175.563	197.540	199.886	198.338
Tarif total	112.114,84 €	118.331,78 €	93.144,65 €	80.053,78 €	98.276,07 €	67.780,59 €	71.336,17 €	180.616,15 €	102.706,75 €
Tarif marché si crise énergétique					147.414,11 €	305.012,66 €	214.008,51 €	198.677,77 €	



En complément, les copropriétaires sont informés que le Syndic, vu le report du dossier de rénovation des terrasses, a procédé à l'ouverture de compte terme, à savoir :

- 500.000,00 € sur 6 mois du 26/08/2024 au 26/02/2025 pour un taux de 3,05 % soit un intérêt brut de 7.687,67 €,
- 1.000.000,00 € sur 11 mois du 26/08/2024 au 28/07/2025 pour un taux de 2,88 % soit un intérêt brut de 26.511,78 €.

Ces placements permettent à la copropriété d'obtenir un intérêt net global de +/- 25.000,00 €.

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 :	2.443	Q
Non :	100	Q
Noms :		
Non repris au vote :	83	Q

Noms :	
--------	--

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 : **96,07 %**.

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
Gaz 17,07€/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
Gaz +/- 120,00 €/MWh	Gaz +/- 60,00 €/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 40,00 €/MWh pour le gaz et 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 35,00 €/MWh pour le gaz et 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.

- i. Maintenance des espaces extérieurs – Adaptation du cahier de charges et réalisation d'un appel d'offre – Proposition de mandater le conseil de copropriété pour le choix de la firme adjudicatrice

ACR CHANTEBRISSE - BCE : 0850.237.266

Budget prévisionnel/Contrats & fournitures régulières - Exercice 2025

TYPE	DOMAINE	FOURNISSEUR	ECHANCE	Budget 2025
ENERGIES	GAZ	TOTAL	31-12-26	140.000,00 €
	ELECTRICITE	TOTAL	31-12-26	25.000,00 €
	EAU	CILE	-	40.000,00 €
	RELEVÉ	TECHEM	01-12-26	18.500,00 €

ADMINISTRATION	ASSURANCE INCENDIE	AG	31-12	35.000,00 €
	PROTECTION JURIDIQUE	ARAG	16-07	3.500,00 €
	RC CC & COM	ALLIANZ	31-12	160,00 €
	FRAIS BANCAIRES	ING/CBC/BELFIUS	-	350,00 €
	SYNDIC	BE WOLF	AGO 2024	46.500,00 €
	SALLE AG	-	-	600,00 €
	ETRENNES	-	-	650,00 €
MAINTENANCE	REMUNERATION	NELIS	-	18.500,00 €
	REMUNERATION	SASSI	-	15.500,00 €
	CHARGES SOCIALES	SD WORX	-	17.000,00 €
	SECRETARIAT SOCIAL	SD WORX	-	1.600,00 €
	AUTRE FRAIS PERSONNEL	-	-	2.500,00 €
	REMPLACEMENT ANNUEL	CLENET	-	5.500,00 €
	PREVENTION	LIANTIS	31-12	315,00 €
MATERIEL INCENDIE	ASSURANCE AT	AXA	31-12	260,00 €
	EXTINCTEURS	SICLI	31-12	2.000,00 €
	EXUTOIRES	TECHNICAL SERVICES	12-12	250,00 €
	DEVIDOIRS	ANSUL	01-09	900,00 €
	PARATONERRE	GRENSON		450,00 €
ENTRETIEN	ECLAIRAGE SECOURS	TECHNICAL SERVICES	31-12	750,00 €
	ADOUCCISSEUR	PARISSE	31-10	300,00 €
	SEL ADOUCISSEUR	PARISSE	-	1.600,00 €
	VIDEOSURVEILLANCE	TECHNICAL SERVICES	-	900,00 €
	ASCENSEUR (Omnium)	KONE	31-12	8.800,00 €
	ASCENSEUR (SECT)	ATK	31-12	1.250,00 €
	POMPE RELEVAGE	AQUASYSTEMES		250,00 €
	VOLETS GARAGES	ELECTROVOLET	31-08	320,00 €
	EXTERIEURS	TECHNICS	31-12	15.000,00 €
	DETECTION GAZ	HENKENS FRERES	31-12	250,00 €
	CHAUFFAGE	HENKENS FRERES	31-12	1.600,00 €

Les copropriétaires sont informés que le budget annuel de fonctionnement courant pour l'exercice 2025 est estimé à environ 405.000,00 € (hors interventions de dépannage, réparations ou remplacements). Il est toutefois précisé qu'une attention particulière doit être portée au poste « énergie », susceptible d'impacter ce montant.

Soumis au vote :

Pour approuver le rapport des contrats en cours et les fournitures régulières et donner mandat au conseil de copropriété pour adapter le cahier des charges de la maintenance des espaces extérieurs et relancer un appel d'offres pour la prochaine saison.

Vote		
Oui :	2.510,50	Q
Non :	32,50	Q
Noms :		

Non repris au vote :	83 Q
Noms :	

Les contras **sont** approuvés avec le pourcentage suivant de votes favorables : **98,72 %**.

3. Fixation des budgets – Exercice 2025 - Décision :

a. Fonds de roulement – Proposition d'un budget annuel de 420.000,00 €/quotités /versements trimestriels

Charges courantes/Fonds de roulement : le budget est le suivant : 420.000,00 € sur base annuelle.

- ❖ Versements **trimestriels**
- ❖ **Par quotité**

Soumis au vote :

Pour approuver le budget annuel de 420.000,00 € sur quotités par versements trimestriels.

Vote	
Oui :	2.417,50 Q
Non :	125,50 Q
Noms :	
Non repris au vote :	83 Q
Noms :	

Le budget et les modalités d'appels de fonds **sont** approuvés, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **95,06 %**.

b. Fonds de réserve – Proposition d'un budget annuel de 220.000,00€/ quotités/ versements trimestriels

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 : **220.000,00 €**

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

Soumis au vote :

Pour approuver le budget annuel de ~~220.000,00 €~~ > 200.000,00 € sur quotités par versements trimestriels

Vote	
OUI - 220.000,00 €	1.229,50 Q

NON - 200.000,00 €	1280,50	Q	
Noms :			

Les modalités d'appel au fonds de réserve de 200.000,00 € **sont** approuvées, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **51,02 %** (vote ½)

4. Dossiers techniques de la résidence en cours dans la résidence – Décision

a. Sécurité incendie (cf. visite SRI du 05/06/2023 – cf. AGO 2024) – Présentation par l'Archi. HAUGLUSTAINE de son cahier des charges et des différentes offres (dont portes RF30 privatives)

L'Archi. HAUGLUSTAINE, présent en séance, son état d'avancement sur son appel d'offres de mise en conformité incendie.

A ce stade, l'architecte n'a pu terminer son appel d'offres pour la mise en conformité incendie et travaux d'isolation des conduites (cf. AG 2024) qui doivent se faire de manière concomitante pour certains postes.

Les offres seront présentées à une Assemblée Générale Extraordinaire. L'Archi. HAUGLUSTAINE est invité à terminer son appel d'offres dans les 6 prochains mois à une Assemblée Générale Extraordinaire.

Soumis au vote :

Pour accord sur ce qui précède.

Vote			
Oui :	2.228	Q	
Non :	188	Q	
Noms :			
Non repris au vote :	210	Q	
Noms :			

La proposition **est** acceptée, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **92,22 %**.

b. Stabilité bâtiment – Information par l'Ir POLEUR des recherches complémentaires réalisées et de sa conclusion favorable sur la stabilité du bâtiment

L'Ir. POLEUR, présent en séance, fait rapport de ses différentes recherches (cf. rapports du 12/11/2024 mis à disposition sur le site internet du Syndic), notamment :

- Egouttage : « ... Il n'y a pas de désordres au niveau de l'égouttage susceptible d'expliquer les désordres (tassements) observés au niveau du bâtiment. ... »
- Carottage du radier : « ... Il semble que le système de fondation le plus plausible soit un radier sur pieux sous le corps principal du bâtiment. Les charges passent partiellement par les pieux et partiellement dans le radier. ... »
- Essais de sol,
- Suivi du monitoring,
- ...

A ce stade, après différentes réunions avec le conseil de copropriété, il a été conclu que :

- A ce stade, un tassement du bâtiment est présent mais, selon les données du monitoring, n'est pas de nature à mettre en péril la stabilité du bâtiment,
- Selon les recherches effectuées, il n'y aurait pas de contre-indication d'entamer la rénovation des terrasses,
- Un monitoring doit être maintenu (tous les 6 mois) de manière périodique en vue de vérifier le maintien des données de stabilité.

c. Rénovation des façades/balcons – Mandat à donner à l'architecte HAUGLUSTINE pour la continuité de sa mission (permis urbanisme éventuel, lancement de l'appel d'offres et rapport de soumissions ...) mise en standby à l'AGO 2024 (accord des financements à présenter à une AGE ultérieure)

L'Archi. HAUGLUSTINE, présent en séance, fait un bref historique du dossier de rénovation.

Soumis au vote :

Pour donner mandat au conseil de copropriété pour étudier éventuellement une variante de garde-corps avec l'architecte,

Pour donner mandat à l'Archi. HAUGLUSTINE pour lancer le permis d'urbanisme (si accord du conseil sur la variante garde-corps) et l'appel d'offres et présenter son rapport de soumissions à une Assemblée Générale Extraordinaire ultérieure.

Le financement des travaux sera présenté à l'occasion de cette Assemblée Générale.

Vote		
Oui :	2.112,50	Q
Non :	375	Q
Noms :		
Non repris au vote :	138,50	Q
Noms :		

La proposition **est** acceptée, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **84,92 %**.

5. Maintenance de la résidence – Information aux copropriétaires sur la demande de procédure d'intervention « psychosociale formelle pour faits de violence ou de harcèlement moral ou sexuel au travail » entamée par LIANTIS (service prévention) et du mandat donné à l'avocat NINANE (bureau HENRY & MERSCH) – Suites à donner

Il est rappelé les problématiques rencontrées par _____ personnel de l'ACP, dans l'exercice de ses fonctions.

Vu les problématiques perdurant, le service de prévention LIANTIS a entamé une *procédure d'intervention psychosociale formelle pour faits de violence ou de harcèlement moral ou sexuel au travail*.

Cette demande de procédure a été reçue le 04/04/2025 et durera aura moins 3 mois. Dans ce cadre, le Syndic a mandaté _____ bureau HENRY & MERSCH) pour accompagner la copropriété dans cette procédure et les autres faits survenus dans la copropriété.

Les copropriétaires sont informés que cette procédure est obligatoire et engagera des frais à charge de la copropriété.

6. Sécurisation immeuble (Cf. AGO 2022-2023-2024 – Refus AGO 2024) – Rappel des différentes offres des firmes AZ SECURITY & MARINELLI pour la sécurisation des différents accès et présentation des devis adaptés pour la sécurisation du sas d'entrée et du remplacement des portes arrière – Décision

Il est rappelé les différentes interpellations du Syndic quant à la sécurisation des différents accès de la résidence au cours des Assemblées Générales 2022, 2023 & 2024.

En concertation avec le conseil de copropriété, au vu des réparations multiples déjà réalisées et de la nécessité de sécurité les accès principaux, il est proposé de sécuriser la 2^{ème} porte de chaque sas d'entrée et de procéder au remplacement et à la sécurisation des 2 portes arrière.

Les devis suivants ont été reçus :

Type	MARINELLI		AZ SECURITY	
Référence	2025-00073	25-03-25	SO0749	06-05-25
	PU	Total	PU	Total
Sécurisation 2ème porte sas entrée (2)	995,00 €	1.990,00 €	1.147,00 €	2.294,00 €
Sécurisation/remplacement porte arrière (2)	4.200,00 €	8.400,00 €	4.892,00 €	9.784,00 €
Tarif badge	10,00 €	- €	10,13 €	- €
Total HTVA	- €	10.390,00 €	- €	12.078,00 €

Type	MARINELLI		AZ SECURITY	
Référence	2025-00073	25-03-25	SO0749	06-05-25
	PU	Total	PU	Total
Sécurisation 2ème porte sas entrée (2)	995.00 €	1.990.00 €	1.147.00 €	2.294.00 €

Sécurisation/remplacement porte arrière (2)	4.200.00 €	8.400.00 €	4.892.00 €	9.784.00 €
Tarif badge	10.00 €	- €	10.13 €	- €
Total HTVA	- €	10.390.00 €	- €	12.078.00 €

En cas d'accord des copropriétaires, 3 badges seront affectés en frais privatifs à chaque appartement.

Soumis au vote :

Pour accord sur la sécurisation selon les offres présentées.

Vote		
MARINELLI	1.929,50	Q
AZ SECURITY	360	
Non :	158	Q
Noms :		
Non repris au vote :	178,50	Q
Noms :		

La proposition **est** acceptée, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **92,43 %**.

➤ L'offre de la firme **AZ SECURITY** est choisie à la majorité

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

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

Candidat(s) : **1** (aux mêmes conditions)

Vote		
Oui :	2.171	Q
Non :	225,50	Q
Noms :		
Non repris au vote :	229,50	Q
Noms :		

La nomination **est** effective, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **90,59 %**.

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

Candidat n° 1 :

Vote		
Oui :	1.897,50	Q
Non :	266,50	Q
Noms :	LC ... STORME & VAN NIELE	
Non repris au vote :	462	Q
Noms :	...	

La nomination **est/n'est pas** effective, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **87,68 %**.

Candidat n° 2 :

Vote		
Oui :	1800,50	Q
Non :	199	Q
Noms :	L	
Non repris au vote :	626,50	Q
Noms :	... FT	

La nomination **est/n'est pas** effective, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **90,05 %**.

Candidat n° 3

Vote		
Oui :	1.754	Q
Non :	356,50	Q
Noms :	...	
Non repris au vote :	515,50	Q
Noms :	...	

La nomination **est** effective, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **83,11 %**.

Candidat n° 4

Vote

Oui :	1.603	Q
Non :	96	Q
Noms :		
Non repris au vote :	927	Q
Noms :		

La nomination **est** effective, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **81,81 %**.

Candidat n° 5 :

Vote		
Oui :	1.927	Q
Non :	32,50	Q
Noms :	DUFRANE	
Non repris au vote :	666,50	Q
Noms :		

La nomination **est** effective, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **98,34 %**.

Candidat n° 6 :

Vote		
Oui :	1.703	Q
Non :	389,50	Q
Noms :		
Non repris au vote :	533,50	Q
Noms :		

La nomination **est** effective, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **81,39 %**.

Candidat n° 7 :

Vote		
Oui :	1.554	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	1.072	Q

Noms :	B. F. ... D. ... C.
--------	---

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

Candidat n° 8 :

Vote		
Oui :	1.532	Q
Non :	30	Q

Noms :	F
--------	---

Non repris au vote :	1.064	Q
----------------------	-------	---

Noms :	P. ... S.
--------	--

La nomination **est** effective, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **98,08 %**.

8. A la demande de - Décision :

a. N (annexe***) – Vétusté des conduites d'alimentation en eau sanitaire de l'immeuble

Soumis au vote :

Pour demander une approche budgétaire à un plombier pour le remplacement des conduites d'eau chaude/froide ainsi que le remplacement des vannes privatives, à présenter à une Assemblée Générale ultérieure.

Vote		
Oui :	2.333,50	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	292,50	Q

Noms :	P. ... [...]
--------	------------------------------

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

- b. **M. [REDACTED] (cf. annexe***) : [... plusieurs garages aux niveau -1 et -2 ... sont noyés à chaque épisode de pluie, très certainement à cause d'un problème d'étanchéité de l'avaloir du parking arrière ...]**

Il s'agit part de la problématique d'infiltrations dans les garages. Les copropriétaires seront tenus informés des résultats de la recherche de détection de fuite qui sera prochainement opérée.

Ce point sera rediscuté à une Assemblée Générale ultérieure.

Soumis au vote :

Pour accord sur ce qui précède.

Vote			
Oui :	1.668,50	Q	
Non :	126,50	Q	
Noms :	[REDACTED]		
Non repris au vote :	831	Q	
Noms :	[REDACTED]		

La proposition **est** acceptée, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **92,95 %**.

- c. **M. [REDACTED] (cf. annexe***) :**

- i. **Crédits à concrétiser par la copropriété pour financer les travaux de réparation-rénovation des façades, demandes d'offres à comparer, explications de la comparaison, taux (transmis des offres), existence d'une assurance insolvabilité (si un copropriétaire ne paye pas le crédit) annexe de ce produit de crédit (documents contractuels d'offres de crédit avec toutes les conditions, en ce compris les taux à transmettre en annexe de la convocation afin de permettre à chacun de les examiner) :**

M. [REDACTED] présent en séance, signale que ce point a déjà été abordé durant l'assemblée et ne souhaite pas qu'il soit débattu.

- ii. **Mise en concurrence nécessaire pour les offres de crédit et pour les autres offres, bons de commande, choix des experts, devis dépassant le seuil de mise en concurrence légalement prévu ou à prévoir :**

M. [REDACTED] présent en séance, signale que ce point a déjà été abordé durant l'assemblée et ne souhaite pas qu'il soit débattu.

- iii. **Concernant la comptabilité, production du bilan de la comptabilité et des comptes individuels ainsi que des pièces demandées par mon client,**

modalités de transmis et communication des documents, transparence, à quoi sert le site internet ? :

M. [REDACTED] présent en séance, signale que ce point a déjà été abordé durant l'assemblée et ne souhaite pas qu'il soit débattu.

- iv. **Rapport du conseil de copropriété et rapport écrit du commissaire aux comptes. Le conseil de copropriété ne fait jamais rapport de ses activités, or c'est une obligation légale. Le conseil de copropriété doit faire un rapport écrit à annexer à la convocation ou à tout le moins, faire rapport oral en séance de ses activités. Le rapport du commissaire aux comptes doit être quant à lui obligatoirement écrit (ROI). Le commissaire ne peut se contenter de lire le rapport dressé non par lui mais par le syndic :**

M. [REDACTED] présent en séance, signale que ce point a déjà été abordé durant l'assemblée et ne souhaite pas qu'il soit débattu.

- v. **Différents entre Madame Nélis, femme d'ouvrage, avec beaucoup de résidents mais aussi avec des personnes extérieures. Atteinte à la vie privée – Secret professionnel**

M. [REDACTED] présent en séance, signale que ce point a déjà été abordé durant l'assemblée et ne souhaite pas qu'il soit débattu.

vi. **Problèmes ascenseurs KONE**

Il est signalé les différentes problématiques des ascenseurs, notamment du côté 345 :

- Petit ascenseur : un décalage régulier de l'ascenseur est signalé. KONE sera à nouveau interpellé pour régler définitivement la problématique,
- Affichage cabine au rdc : Défectuosité de l'affichage – En cours de discussion avec KONE.

vii. **Conseil de copropriété et commissaires aux comptes. Respect des normes en vigueur et reddition des comptes dans les délais impartis notamment par votre société BE WOLF**

M. [REDACTED] présent en séance, signale que ce point a déjà été abordé durant l'assemblée et ne souhaite pas qu'il soit débattu.

d. **Mme [REDACTED] (cf. annexe***) :**

i. **MADAME NÉLIS, « femme d'ouvrage » de la résidence – Décision**

M. [REDACTED] présent en séance, signale que ce point a déjà été abordé durant l'assemblée et ne souhaite pas qu'il soit débattu.

ii. **Conseil de copropriété – Décision**

M. [REDACTED] présent en séance, signale que ce point a déjà été abordé durant l'assemblée et ne souhaite pas qu'il soit débattu.

iii. **Ascenseurs dysfonctionnements – Décision/Discussion**

[REDACTED], présent en séance, signale que ce point a déjà été abordé durant l'assemblée et ne souhaite pas qu'il soit débattu.

iv. Fuites d'eau dans différentes colonnes appartements et garages –
Décision/Discussion

[REDACTED], présent en séance, signale que ce point a déjà été abordé durant l'assemblée et ne souhaite pas qu'il soit débattu.

v. [REDACTED] – Décision

[REDACTED] présent en séance, signale que ce point a déjà été abordé durant l'assemblée et ne souhaite pas qu'il soit débattu.

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 21h10.

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

2. $\frac{1}{x^2} = x^{-2}$

3.

4. $\frac{1}{x^3} = x^{-3}$

5. $\frac{1}{x^4} = x^{-4}$

6. $\frac{1}{x^5} = x^{-5}$

CHANTEBRISE

850.237.266

IBA : BE75 3631 7565 8451

Période : 01/01/2025 au 31/12/2025

Facture n° : 8260

Mail: icare@ageris.be

BIEN(S): H07 GB 02	A répartir	Q.Indiv./Q.Immeuble	Prorata/Jours	Réparti
Dépenses Occupants				2 705.29
DO0100 FRAIS D'ADMINISTRATION ET DIVERS	46 728.17	24.5/4625	365/365	247.53
DO0150 FRAIS D'ENTRETIEN	67 780.91	24.5/4625	365/365	359.06
DO0200 ENTRETIEN/REPARATION/MAINTENANCE APP.	18 533.57	24/4587	365/365	96.97
DO0210 ENTRETIEN/REPARATION/MAINTENANCE COM.	1 496.85	24.5/4625	365/365	7.93
DO0250 PROTECTION ANTI-INCENDIE (SECURITE)	4 838.19	24.5/4625	365/365	25.63
DO0300 ASCENSEURS	18 804.62	24.5/4625	365/365	99.61
DO0350 PARCS/JARDINS	16 056.70	24.5/4625	365/365	85.06
DO0400 ENERGIES / IMPETRANTS	9 610.31	24.5/4625	365/365	50.91
DO0450 GARAGES/PARKINGS	587.53	0.5/38	365/365	7.73
DO0470 REPARTITION FRAIS TECHEM 25%-75%	217 850.24	1724.86/217850.24	365/365	1 724.86
Dépenses Propriétaires				265.09
DP0500 FRAIS D'ADMINISTRATION ET DIVERS	5 878.47	24.5/4625	365/365	31.14
DP0700 GROS ENTRETIEN / GROSSES REPARATIONS	276.66	24/4587	365/365	1.45
DP0750 PROTECTION ANTI-INCENDIE(SECURITE)	963.54	24.5/4625	365/365	5.10
DP0850 ASSURANCE	42 927.82	24.5/4625	365/365	227.40
Privatif				36.30
PO0490 Achat badges, télécommandes...	6 449.66			36.30
TOTAL DEPENSES				3 006.68
Provisions réclamées (hors appels réserve)				-2 224.88
CLOTURE DE L'EXERCICE				781.80
Solde de votre compte (arriérés ou avances)				0.00
TOTAL A PAYER				781.80 €

Détails des frais privatifs

Badges (3)	H07	36.30
------------	-----	-------

Montant EUR

+781.8 +Nom et adresse
donneur d'ordreCompte
Bénéficiaire

BIC Bénéficiaire

Nom et adresse bénéficiaire	A.C.R. CHANTEBRISE c/o BE WOLF SRL Av. du Luxembourg, 53 4020 LIEGE
--------------------------------	---

Communication : **+++000/0005/43297+++**



Avenue du Luxembourg, 53 - 4020 LIEGE
Tél : 04/228 88 12
E-mail : compta@bewolf.be
N° Entr. : 0478.815.061 - IPI : 502 308 - 508 809

Liège, le 05-05-26

A.C.R CHANTEBRISE

BCE : 0850.237.266

IBAN : BE75 3631 7565 8451

Période : 01/01/2025 au 31/12/2025

Facture n° : 8260

01/05/2026 3
(

Mail: icare@ageris.be

Concerne : DECOMPTE DE CHARGES DU 01/01/2025 AU 31/12/2025

Madame, Monsieur,

Nous vous prions de trouver, au verso de la présente, votre **décompte individuel** reprenant le détail des charges par catégorie de dépenses suivant la liste en annexe.

Conformément à la nouvelle législation comptable, nous vous transmettons également les documents légaux à savoir : le compte de résultat et la situation bilantaire.

Pour toute question concernant ces comptes, vous pouvez prendre contact avec notre bureau au service comptabilité et ce, de préférence, préalablement à l'assemblée générale des copropriétaires. Nous attirons votre attention sur le fait que le syndic présent à l'AG ne dispose pas nécessairement de tous les éléments comptables lors de la réunion, qui plus est d'ordre privatif.

Nous vous remercions de régler le montant pour le 04/06/2026.

- Veuillez utiliser la communication structurée fixe reprise ci-dessous - Merci d'avance.
- Chaque rappel de paiement sera porté en compte dans les frais privatifs du propriétaire en défaut, à concurrence de 25,15 € (+frais de recommandé éventuels).
- La ventilation 'occupant' et 'propriétaire' est donnée à titre indicatif sur base d'une ventilation qui n'est peut-être pas celle du bail en cours.

**p/o BE WOLF
Service Comptabilité**

**Procès-Verbal de L'Assemblée Générale « Ordinaire » des Copropriétaires de la
Résidence "CHANTEBRISE"
Rue Saint-Gilles, 343-345 à 4000 Liège – BCE : 0850.237.266
Tenue le JEUDI 21 mai 2026 à 17H00**

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 2025
 - b. Rapport sur les contrats en cours et les fournitures régulières (+ adaptation éventuelle)
 - Calorimètres/Décompteurs EC/EF – Présentation des offres de TECHEM et ISTA des contrats de location à durée de 10 ans – Analyse comparative réalisée par Mme DI NOIA
 - Ascenseurs – Maintenance omnium assurée par KONE – Information sur les différentes pannes répétitives rencontrées et des démarches entreprises
3. Fixation des budgets – Exercice 2026 – *Décision* :
 - a. Fonds de roulement - Proposition d'un budget annuel de 420.000,00 €/quotités /versements trimestriels
 - b. Fonds de réserve – Proposition d'un budget annuel de 200.000,00 €/quotités/ versements trimestriels
4. Sécurité incendie – Vu l'urgence de réaliser les travaux, reprise du dossier par le Syndic et le conseil de copropriété avec consultation de l'architecte le BUSSY, présentation des différentes offres pour procéder aux travaux à mettre en œuvre selon le rapport SRI-ILLE du 05/06/2023, à savoir – *Décision* :
 - a. Travaux de compartimentage RF (porte, resserrage, ...) – Présentation de l'offre du menuisier BURNOTTE pour un budget de 28.040,18 € TVAC pour le remplacement des portes (29) RF non conformes/déclassées
 - b. Travaux de conformité gaz (local gaz et chaufferie) – Compartimentage et ventilation à mettre en conformité
 - c. Travaux d'électricité (exutoires, éclairages de secours, ...) – Présentation des offres de la firme TECHNICAL SERVICES pour l'adaptation des boutons d'exutoire au rdc pour un budget 487,20 € TVAC et de l'adaptation des éclairages en caves pour un budget de 11.982,24 € TVAC + remplacement/adaptation des exutoires des 2 cages d'escaliers de secours (budget à prévoir de 5 à 10.000,00 € HTVA)
 - d. Travaux sanitaire – Adaptation des colonnes d'alimentations des RIA (DSP70/45) – Présentation du devis de la firme ALFA PREVENT de 26.498,30 € TVAC
 - e. Travaux de signalisation – Proposition de placer les pictogrammes (+/- 500 pièces) via la firme BUSINESS FIRE
 - f. Conformité incendie privative – Rappel des obligations privatives en matière de prévention incendie et du travail de communautarisation de remplacement des portes RF privatives
 - g. En cas d'accord de réalisation des travaux, proposition de solliciter une nouvelle visite SRI-ILLE en vue d'obtenir un rapport favorable
5. Rénovation des gaines techniques (cf. AGO 2025) – Suite à l'analyse réalisée par l'architecte le BUSSY, présentation de l'avis technique et de l'estimatif des travaux à réaliser pour le remplacement des adductions d'eau froide/chaude et du compartimentage des gaines techniques pour un budget de 1.027.075,60 € HTVA – *Suites à donner*
6. Rénovation des façades/balcons – Rappel du mandat donné au conseil de copropriété pour étudier une variante de garde-corps avec l'architecte pour lancer le permis d'urbanisme – Présentation des différentes variantes esthétiques/budgétaires de revêtement et de garde-corps alu/verre-feuilleté par l'architecte HAUGLSUTAIN (+ enlèvement des bandeaux) + Purge de sécurité éventuelle – *Décision*
7. Financement des travaux de rénovation des façades/balcons via RénoPrêt à taux 0% par le Fonds du logement – Accord sur un montant de 500.000,00 € sur une durée de 20 ans – *Décision*
8. Panneaux photovoltaïques – Présentation de l'offre de RENO ENERGY pour le placement de 150 panneaux photovoltaïques sur la toiture principale et la façade Sud pour un budget de 69.636,53 € TVAC – *Décision*
9. 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*
10. Elections statutaires : commissaire(s) aux comptes et conseil de copropriété
11. A la demande de – *Décision* :
 - a. Mme de HEMPTINNE (K11) – Annexe 1

Sont présents et valablement représentés : 81/157 propriétaires, soit 2.697/4.625 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

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.

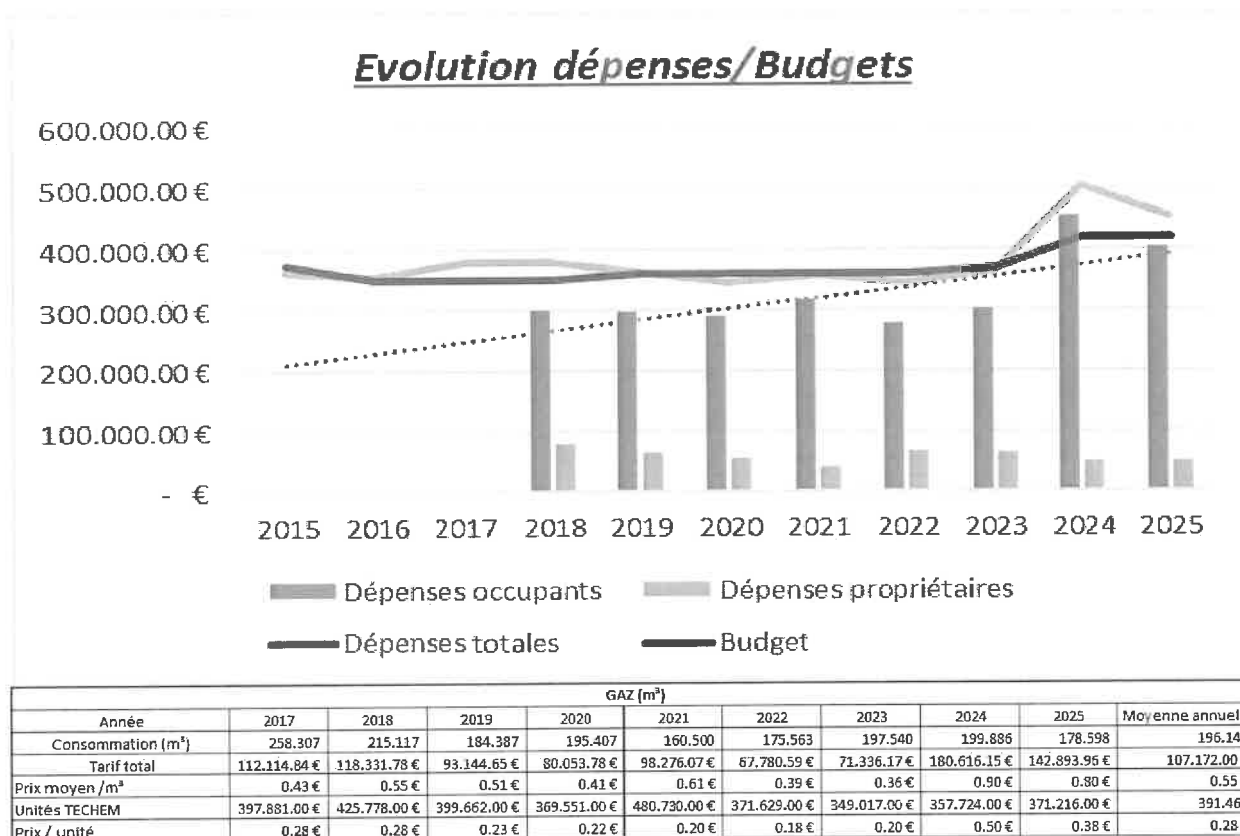
2. Comptabilité de l'association des copropriétaires – Exercice 01/01 au 31/12 – Décision a. Décharge pour la gestion & reddition des comptes de l'association

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 :

Mme , commissaire aux comptes, fait rapport de sa vérification et fait part de ses remarques.

Le Syndic fait rapport de l'évolution des dépenses et budgets, à savoir :



Remarques éventuelles :

En concertation avec le Conseil de copropriété et considérant l'absence de nécessité d'utilisation des fonds de réserve à court terme, un placement à terme d'un montant de 1.500.000,00 € a été effectué auprès de ING aux conditions suivantes :

- Durée : 11 mois
- Taux : 2,06 %
- Échéance : 17/08/2026
- Intérêts bruts estimés : 28.275,62 € (hors précompte mobilier de 30 %)

Ce placement vise à valoriser temporairement la trésorerie disponible de l'Association des Copropriétaires tout en conservant un niveau de sécurité et de disponibilité adapté aux besoins de la copropriété.

Pour mémoire, deux autres placements à terme avaient été réalisés en 2024/2025 permettant d'obtenir des intérêts bruts de +/- 34.000,00 €.

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 :	2.054	Q
Non :	68	Q
Noms :		
Non repris au vote :	575	Q
Noms :		

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 : **96,82 %**.

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

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.

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).

ACR CHANTEBRISSE - BCE : 0850.237.266

Budget prévisionnel/Contrats & fournitures régulières - Exercice 2026

TYPE	DOMAINE	FOURNISSEUR	Budget 2025
ENERGIES	GAZ	TOTAL	140.000.00 €
	ELECTRICITE	TOTAL	25.000.00 €
	EAU	CILE	40.000.00 €
	RELEVE	TECHEM	18.500.00 €
ADMINISTRATI ON	ASSURANCE INCENDIE	AG	36.000.00 €
	PROTECTION JURIDIQUE	ARAG	3.800.00 €
	RC CC & COM	ALLIANZ	160.00 €
	FRAIS BANCAIRES	ING/CBC/BELFIUS	600.00 €
	SYNDIC	BE WOLF	46.500.00 €
	SALLE AG	-	500.00 €
MAINTENANCE	ETRENNES	-	650.00 €
	REMUNERATION	NELIS	18.500.00 €
	REMUNERATION	SASSI	15.500.00 €
	CHARGES SOCIALES	SD WORX	18.000.00 €
	SECRETARIAT SOCIAL	SD WORX	1.600.00 €
	AUTRE FRAIS PERSONNEL	-	2.500.00 €
	REMPLACEMENT ANNUEL	CLENET	5.500.00 €
	PREVENTION	LIANTIS	315.00 €
	ASSURANCE AT	AXA	260.00 €
MATERIEL INCENDIE	EXTINCTEURS	BUSINESS FIRE	500.00 €
	PORTES RF	BURNOTTE	2.500.00 €
	EXUTOIRES	TECHNICAL SERVICES	250.00 €
	DEVIDOIRS	ANSUL	900.00 €
	PARATONERRE	GRENSON	450.00 €
	ECLAIRAGE SECOURS	TECHNICAL SERVICES	750.00 €
	ADOUCISSEUR	PARISSE	300.00 €
ENTRETIEN	SEL ADOUCISSEUR	PARISSE	1.600.00 €
	VIDEOSURVEILLANCE	TECHNICAL SERVICES	1.000.00 €
	ASCENSEUR (Omnium)	KONE	8.800.00 €
	ASCENSEUR (SECT)	ATK	1.250.00 €
	POMPE RELEVAGE	AQUASYSTEMES	250.00 €
	CURAGE AVLOIRS	HENRI SCHMETZ	500.00 €
	VOLETS GARAGES	ELECTROVOLET	320.00 €
	EXTERIEURS	TECHNICS	12.000.00 €
	DETECTION GAZ	HENKENS FRERES	250.00 €
	CHAUFFAGE	HENKENS FRERES	1.600.00 €

- Calorimètres/Décompteurs EC/EF – Présentation des offres de TECHEM et ISTA des contrats de location à durée de 10 ans – Analyse comparative réalisée par Mme DI NOIA

Le comparatif des offres d'ISTA et TECHEM sont présentées en séance, à savoir :

B.E. WOLF srl • Avenue du Luxembourg, 53 • B-4020 LIEGE
Tél. +32 (0)4 228 88 12 • Mail info@bewolf.be • <http://www.bewolf.be>

BE WOLF Srl est une société civile à forme de srl immatriculée sous le n° 0478.815.061

R.C. professionnelle et cautionnement via AXA Belgium SA – police n° 730.390.160

Belgique : Agent immobilier agréé IPI – n° 502 308 – 508 809. Règles déontologiques fixées par l'A.R. du 29.06.2018 consultables sur le site de l'IPI

Comparatif offre remplacement des calorimètres et décompteurs

Société	TECHEM (Actuel)	ISTA	TECHEM
 Calorimètres (689)	5.601,57 € (prix unitaire : 8,13 € HTVA)	3.811,50 € (prix unitaire : 5,50 € HTVA)	3.755,05 € (prix unitaire : 5,45 € HTVA)
 Décompteurs eau froide (324)	5.167,80 € (prix unitaire : 15,95 € HTVA)	3.240,00 € (prix unitaire : 10,00 € HTVA)	3.223,80 € (prix unitaire : 9,95 € HTVA)
 Décompteurs eau chaude (318)	5.072,10 € (prix unitaire : 15,95 € HTVA)	3.180,00 € (prix unitaire : 10,00 € HTVA)	3.164,10 € (prix unitaire : 9,95 € HTVA)
 TOTAL HTVA	16.436,47 €	10.231,50 €	10.142,95 €
 TOTAL TVAC	19.888,13 €	12.380,12 €	12.272,97 €



Comparatif établi sur base des prix unitaires HTVA appliqués aux quantités indiquées (hors frais annexes éventuels).

- Ascenseurs – Maintenance omnium assurée par KONE – Information sur les différentes pannes répétitives rencontrées et des démarches entreprises

Il est rappelé à l'Assemblée les deux problématiques principales affectant les ascenseurs du côté 345, à savoir :

- Des pannes récurrentes (décalage de niveau, blocage de cabine et dysfonctionnements des portes, etc.) ;
- Le non-remplacement de l'afficheur du rez-de-chaussée dans le cadre du contrat Omnium conclu avec la société KONE.

Malgré les nombreux échanges intervenus avec l'ascensoriste, ainsi que plusieurs mises en demeure adressées par le Syndic, aucune réponse satisfaisante et durable n'a pu être obtenue de la part de KONE.

Face à cette situation, le Syndic a mandaté le conseil juridique, Me Salvé, afin d'adresser une ultime mise en demeure à KONE visant à obtenir des explications précises quant à ces non-interventions et au défaut de résolution pérenne des problèmes rencontrés.

À la suite de cette démarche, KONE a proposé une réunion sur site, laquelle s'est tenue début mai 2026. Lors de cette entrevue, le Syndic a pu exposer les difficultés récurrentes rencontrées par les résidents ainsi que rappeler les obligations contractuelles liées au contrat Omnium.

À l'issue des échanges, le représentant de KONE a communiqué les éléments suivants :

- Les pannes rencontrées sont effectivement récurrentes, mais les interventions seraient réalisées dans les meilleurs délais possibles, en fonction de la nature des dysfonctionnements. Des interventions récentes sur les variateurs de fréquence auraient notamment permis d'améliorer partiellement les problèmes de décalage de niveau ;
- Concernant le non-remplacement de l'afficheur d'étage du rez-de-chaussée, KONE indique que ce remplacement est exclu du contrat Omnium pour plusieurs raisons :
 - Le dommage résulterait d'un acte de vandalisme, élément exclu de la couverture Omnium ;

- Les afficheurs existants ne seraient plus disponibles sur le marché en raison de leur ancienneté (plus de 25 ans) ;
- Les pièces concernées ne seraient pas des composants de marque KONE ;
- Le remplacement nécessiterait une adaptation complète des afficheurs de l'ensemble des étages.

KONE considère dès lors que cette intervention relève d'une opération de modernisation et non d'une maintenance couverte par le contrat Omnium.

Le représentant de KONE a également précisé qu'il convient de distinguer les travaux de modernisation des travaux de mise en conformité des ascenseurs.

À cet égard, la dernière mise en conformité, réalisée sur base de l'analyse de risques, est intervenue courant 2022 et visait à répondre aux prescriptions légales applicables.

La dernière modernisation des ascenseurs, décidée par les copropriétaires, remonterait quant à elle au début des années 2010, mais uniquement de manière partielle. Les ascenseurs du côté 343 (cabines et moteurs) auraient été entièrement rénovés, tandis que ceux du côté 345 n'auraient fait l'objet que d'une modernisation limitée, ce qui expliquerait en grande partie les nombreuses pannes actuelles ainsi que la présence de composants non garantis par KONE.

Le Syndic a sollicité auprès de KONE un devis quant aux travaux à prévoir pour moderniser les ascenseurs du côté 345. Ce devis sera présenté à une Assemblée Générale ultérieure.

Soumis au vote :

Pour approuver le rapport sur les contrats et fournitures régulières et choisir la société de relevé

Vote			
Oui – TECHEM :	2.364	Q	
Oui – ISTA :	86		
Non :	27	Q	
Noms :			
Non repris au vote :	221	Q	
Noms :	&		

Les contrats **sont** approuvés avec le pourcentage suivant de votes favorables : **98,91 %**.

- Vu la majorité pour l'offre de la firme **TECHEM**, le contrat pour 2027 sera signé avec cette firme.

3. Fixation des budgets – Exercice 2026 - Décision :

a. Fonds de roulement - Proposition d'un budget annuel de 420.000,00 €/quotités versements trimestriels

- ❖ Versements **trimestriels**
- ❖ **Par quotité**

Soumis au vote :

Pour maintenir le budget annuel de 420.000,00 € sur quotités par versements trimestriels.

Vote		
Oui :	2.409	Q
Non :	27	Q
Noms :		
Non repris au vote :	261	Q
Noms :		

Le budget et les modalités d'appels de fonds **sont** approuvés, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **98,89 %**.

b. Fonds de réserve – Proposition d'un budget annuel de 200.000,00 €/quotités/ versements trimestriels

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)

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

Soumis au vote :

Pour maintenir le budget annuel de 200.000,00 € sur quotités par versements trimestriels.

Vote		
Oui :	2.378	Q
Non :	58	Q
Noms :		
Non repris au vote :	261	Q
Noms :		

Les modalités d'appel au fonds de réserve **sont** approuvées, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **97,62 %** (vote ½)

4. Sécurité incendie – Vu l'urgence de réaliser les travaux, reprise du dossier par le Syndic et le conseil de copropriété avec consultance de l'architecte le BUSSY, présentation des différentes offres pour procéder aux travaux à mettre en œuvre selon le rapport SRI-ILLE du 05/06/2023, à savoir – Décision :

Ce dossier, qui n'avait pas bénéficié du suivi nécessaire à son aboutissement, a été repris par notre bureau en concertation avec le Conseil de copropriété. Plusieurs offres ont été sollicitées sur base du rapport SRI-ILLE de 06/2023 afin d'évaluer les travaux nécessaires à la mise en conformité de la résidence, avec l'appui de l'architecte Monsieur Le BUSSY, mandaté pour auditer notamment la problématique des gaines techniques et des adductions d'eau.

- Le premier poste concerne le compartimentage RF des parties communes. Ce point ne reprend pas le compartimentage des gaines techniques, lequel est traité dans le cadre du projet global de rénovation des gaines repris dans l'estimatif de 1.027.075,60 € HTVA.

La copropriété comprend actuellement 234 portes RF communes ayant fait l'objet d'un contrôle complet par le menuisier ABURNOTTE. Sur ces portes, environ 80 nécessitaient différents réglages (frottements, alignements, fermetures, etc.), dont 37 ont déjà fait l'objet d'un remplacement ou placement de ferme-portes et 15 d'un remplacement de poignées. Ces interventions ont été réalisées au cours du premier semestre 2026.

À ce stade, les travaux de compartimentage ne reprennent pas encore la création ou l'adaptation éventuelle des sas ascenseurs dans les deux niveaux de sous-sol. Ce point devra encore faire l'objet d'une concertation avec le préventionniste afin d'évaluer la nécessité réelle de ces adaptations compte tenu de l'existence actuelle de sas dans le bâtiment et de préserver une solution acceptable pour les résidents.

Outre les réglages déjà effectués, 29 portes RF doivent encore être remplacées ou placées (15 au 343 et 14 au 345), comprenant des portes RF30 et RF60. Le coût estimé de cette intervention s'élève à 26.453,00 € HTVA selon l'offre de la firme ABURNOTTE. Vous trouverez en annexe le devis correspondant ainsi que plusieurs illustrations de quelques portes concernées.

- Concernant la conformité électrique des parties communes, la firme TECHNICAL SERVICES a procédé au renouvellement de la conformité électrique de l'installation pour une durée de cinq années, soit jusqu'en 2031.
- Concernant la conformité gaz (locaux compteurs et chaufferies), ce dossier fait toujours l'objet d'un suivi spécifique avec l'architecte Monsieur Le BUSSY. Les travaux de mise en conformité sont actuellement évalués entre 5.000,00 € et 10.000,00 € HTVA maximum et concernent principalement des travaux de ventilation et de compartimentage.
- Concernant les travaux électriques encore nécessaires, plusieurs interventions restent à prévoir :
 - Le déplacement des boutons d'exutoires dans les halls des deux entrées ;
 - L'amélioration des éclairages des caves afin de respecter les prescriptions incendie relatives aux dégagements des sous-sols et le placement d'éclairages automatiques dans les caves afin d'améliorer le confort des résidents ;
 - L'adaptation et l'électrification des exutoires des deux cages d'escaliers de secours.

Ce dernier poste est actuellement estimé dans une enveloppe budgétaire comprise entre 5.000,00 € et 10.000,00 € HTVA. Les devis correspondants sont joints en annexe.

Le Syndic propose également, sur base de sollicitations de plusieurs résidents, la modernisation et amélioration des quelques éclairages des 2 niveaux de parking. Ce travail sera réalisé en même temps que les travaux relatifs aux caves.

- Concernant les installations sanitaires incendie, la copropriété dispose déjà de dévidoirs et de raccords DSP à chaque étage. Néanmoins, plusieurs adaptations importantes restent nécessaires, notamment :
 - Le placement d'un clapet anti-retour en amont des conduites au niveau du local chaufferie ;
 - Le placement d'un raccord DSP70 dans chaque hall d'entrée.

Ces interventions sont évaluées respectivement à 3.660,00 € HTVA pour le clapet anti-retour et à 2.924,00 € HTVA par hall d'entrée pour les raccords DSP70. Vous trouverez le devis de la firme ALFA PREVENT en annexe.

À ce stade, le poste relatif au placement d'un réducteur de pression et d'une vanne d'arrêt à chaque dévidoir, représentant un budget de 18.392,00 € HTVA, ne nous paraît pas prioritaire et pourrait être maintenu en réserve (« standby »).

- Concernant enfin la signalisation incendie, plusieurs centaines (+/- 500) de pictogrammes devront être ajoutés dans l'ensemble de la résidence (étages, changements de direction, dispositifs de prévention incendie, etc.).

La firme BUSINESS FIRE propose la fourniture et le placement de ces pictogrammes pour un coût approximatif de 6,00 € HTVA/pièce, soit un budget global maximal estimé à environ 3.000,00 € HTVA.

Sous réserve d'éventuelles demandes complémentaires des services incendie et hors autres points évoqués ci-dessus, l'ensemble des travaux relatifs à la mise en conformité incendie est actuellement évalué à un montant maximal de 70.725,00 € HTVA.

Sous réserve d'accord de l'Assemblée Générale sur ces différents travaux, il est proposé de solliciter un nouveau passage, après travaux, du SRI-ILLE afin d'obtenir à terme un rapport favorable.

Nous vous rappelons également que, dans le cadre de cette mise en conformité incendie, une communautarisation des portes RF privatives vous a été proposée.

Près de 100 copropriétaires ont déjà intégré cette commande groupée, ce qui nous a permis d'obtenir une réduction générale de 8 % sur l'ensemble des commandes au bénéfice des copropriétaires concernés.

Néanmoins, une problématique subsiste concernant la finition des portes. La finition initialement prévue était une porte repeinte blanche RAL9010 en vue d'une remise en peinture ultérieure.

À la demande du Conseil de copropriété, la commande des portes privatives a été temporairement suspendue afin de permettre aux copropriétaires intéressés d'opter pour une finition stratifiée RAL9010 moyennant un supplément de 187,50 € HTVA. Les copropriétaires concernés seront recontactés après l'Assemblée Générale via un bon de commande afin de commander éventuellement cette finition. Le placement des portes, initialement prévu mi/fin juin, est dès lors reporté à partir du mois d'août.

a. Travaux de compartimentage RF (porte, resserrage, ...) – Présentation de l'offre du menuisier BURNOTTE pour un budget de 28.040,18 € TVAC pour le remplacement des portes (29) RF non conformes/déclassées

Soumis au vote :

Pour accord.

Vote			
Oui :	2.332	Q	
Non :	27	Q	
Noms :			
Non repris au vote :	338	Q	
Noms :			

La proposition **est** acceptée, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **98,86 %**.

b. Travaux de conformité gaz (local gaz et chaufferie) – Compartimentage et ventilation à mettre en conformité

Soumis au vote :

Pour accord.

Vote		
Oui :	2.372	Q
Non :	27	Q
Noms :		
Non repris au vote :	298	Q
Noms :		

La proposition **est** acceptée, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **98,87 %**.

- c. Travaux d'électricité (exutoires, éclairages de secours, ...) – Présentation des offres de la firme TECHNICAL SERVICES pour l'adaptation des boutons d'exutoire au rdc pour un budget 487,20 € TVAC et de l'adaptation des éclairages en caves pour un budget de 11.982,24 € TVAC + remplacement/adaptation des exutoires des 2 cages d'escaliers de secours (budget à prévoir de 5 à 10.000,00 € HTVA)

Soumis au vote :

Pour accord.

Vote		
Oui :	2.341	Q
Non :	59	Q
Noms :		
Non repris au vote :	298	Q
Noms :	/...), ERNOTTE-	

La proposition **est** acceptée, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **98,87 %**.

- d. Travaux sanitaire – Adaptation des colonnes d'alimentations des RIA (DSP70/45) – Présentation du devis de la firme ALFA PREVENT de 26.498,30 € TVAC

Soumis au vote :

Pour accord.

Vote		
Oui :	2.372	Q
Non :	59	Q
Noms :		
Non repris au vote :	267	Q
Noms :		

La proposition **est** acceptée, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **97,59 %**.

e. Travaux de signalisation – Proposition de placer les pictogrammes (+/- 500 pièces) via la firme BUSINESS FIRE

Soumis au vote :

Pour accord.

Vote			
Oui :	2.300	Q	
Non :	90	Q	
Noms :			
Non repris au vote :	307	Q	
Noms :			

La proposition **est** acceptée, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **96,25 %**.

- f. Conformité incendie privative – Rappel des obligations privatives en matière de prévention incendie et du travail de communautarisation de remplacement des portes RF privatives
- g. En cas d'accord de réalisation des travaux, proposition de solliciter une nouvelle visite SRI-ILLE en vue d'obtenir un rapport favorable

Soumis au vote :

Pour accord.

Vote			
Oui :	2.300	Q	
Non :	59	Q	
Noms :			
Non repris au vote :	338	Q	
Noms :			

La proposition **est** acceptée, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **97,52 %**.

5. Rénovation des gaines techniques (cf. AGO 2025) – Suite à l'analyse réalisée par l'architecte le BUSSY, présentation de l'avis technique et de l'estimatif des travaux à réaliser pour le remplacement des adductions d'eau froide/chaude et du compartimentage des gaines techniques pour un budget de 1.027.075,60 € HTVA – Suites à donner

L'architecte le BUSSY, présent en séance, fait part de son expertise des gaines techniques.

Celui-ci a procédé à la visite de plusieurs appartements types au cours du début de l'année 2026 et a établi un estimatif budgétaire relatif à la rénovation complète des gaines techniques, comprenant :

- Le remplacement des adductions d'eau chaude et froide ;
- Le compartimentage des gaines techniques ;
- Hors remplacement des décharges actuellement encore en bon état.

Le coût estimatif global de cette rénovation s'élève à 1.027.075,60 € HTVA.

Cet estimatif reste naturellement indicatif à ce stade. Si l'Assemblée Générale souhaite avancer dans ce dossier, une mission complémentaire devra être confiée à l'architecte afin d'établir un cahier des charges complet et de procéder aux soumissions et appels d'offres.

Cette phase d'étude représenterait un coût estimé à environ 25.000,00 € HTVA (soit une tranche de 2,4 %/7% d'honoraires proposé par l'architecte le BUSSY).

Compte tenu des nombreux sinistres encore survenus ces derniers mois, il nous paraît néanmoins nécessaire d'avancer dans cette étude afin de pouvoir envisager un lancement progressif des travaux courant 2027.

L'architecte présente également une variante intégrant le remplacement des décharges dont l'estimatif est évalué à 1.725.387,04 € HTVA.

Les copropriétaires sont invités à se positionner sur la réalisation de cette 1^{ère} phase d'étude.

Soumis au vote :

Pour mandater l'architecte le Bussy pour réaliser une étude (cahier des charges) de rénovation des gaines techniques.

Vote			
Oui :	2.372	Q	
Non :	191	Q	
Noms :	-----		
Non repris au vote :	134	Q	
Noms :	----		

La proposition **est** acceptée, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **92,55 %**.

6. Rénovation des façades/balcons – Rappel du mandat donné au conseil de copropriété pour étudier une variante de garde-corps avec l'architecte pour lancer le permis d'urbanisme – Présentation des différentes variantes esthétiques/budgétaires de revêtement et de garde-corps alu/verre-feuilleté par l'architecte HAUGLSUTAIN (+ enlèvement des bandeaux) + Purge de sécurité éventuelle – Décision

Pour rappel, la précédente Assemblée Générale avait donné mandat à l'architecte afin d'étudier différentes variantes relatives aux garde-corps des terrasses.

Après de multiples échanges, plusieurs variantes techniques ont été élaborées, comprenant notamment :

- Une version avec garde-corps vitrés ;
- Une version aluminium ;
- Une version mixte verre/aluminium.

Ces variantes techniques et budgétaires sont présentées par l'architecte HAUGLUSTAIN, présent en séance, lors de l'Assemblée Générale.

Par ailleurs, après nouvelle analyse du projet, il s'est avéré que le maintien des bandeaux (nez de balcons) n'était plus indispensable techniquement. Leur suppression permettrait une économie substantielle représentant plusieurs centaines de milliers d'euros sur le coût global du projet.

L'architecte présente également différentes variantes concernant le revêtement des terrasses (soit maintien du carrelage soit étanchéité liquide).

Variantes du projet

Solution initiale (dernière proposition votée par l'Assemblée Générale) 5.065.200,00 €

Suppression du bandeau de nez de dalle Economie de 214.500,00 €
Remplacement du garde-corps en verre feuilleté par un garde-corps mixte (barreau et remplissage en verre – solution mixte et solution tout barreau en aluminium) Economie de 520.700,00 €
Montants TTC (au 21/05/2026)

Sur base de ces variantes, l'architecte une économie potentielle totale de +/- 735.000,00 € (hors changement de revêtement non budgétisé).

L'objectif de cette Assemblée Générale est d'entériner les variantes retenues afin de permettre enfin l'introduction du permis d'urbanisme relatif à ce dossier et solliciter les offres auprès des firmes.

Les copropriétaires sont invités à se positionner sur les variantes afin de pouvoir finaliser le permis d'urbanisme.

Vu le délai encore annoncé avant la réalisation des travaux de rénovation, le Syndic consultera une firme spécialisée (VERTICAL ROC par exemple) afin de vérifier la nécessité d'une éventuelle purge préventive de la façade, dans le but de limiter tout risque de chute de béton.

Soumis au vote :

Variante garde-corps – Pour choisir la finition

Vote			
Verre feuilleté :	365	Q	
Mixte :	1.885	Q	
Aluminium :	44		
Non :	191		
Noms :			
Non repris au vote :	212	Q	
Noms :			

La proposition « Mixte » **est** acceptée, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **82,17 %**.

Soumis au vote :

Variante bandeaux/nez de balcon – Pour enlever les bandeaux

Vote			
Oui :	2.200	Q	
Non :	254		
Noms :			

Non repris au vote :	243	Q
Noms :		

La proposition **est** acceptée, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **89,65 %**.

Soumis au vote :

Variante revêtement – Pour modifier le choix du revêtement (économie potentielle de +/- 200.000,00 €)

Vote		
Oui (Etanchéité liquide) :	1.561	Q
Non (Maintien carrelage) :	843	
Noms :		
Non repris au vote :	293	Q
Noms :		

La proposition **est** acceptée, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **64,93 %**.

Soumis au vote :

Selon les variantes choisies, mandat de l'architecte HAUGLUSTAINE pour déposer le permis d'urbanisme

Vote		
Oui :	2.372	Q
Non :	223	
Noms :		
Non repris au vote :	103	Q
Noms :		

La proposition **est** acceptée, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **91,42 %**.

7. Financement des travaux de rénovation des façades/balcons via RénoPrêt à taux 0% par le Fonds du logement – Accord sur un montant de 500.000,00 € sur une durée de 20 ans – Décision

L'assemblée générale doit décider des travaux à réaliser et éventuellement des options retenues, de leur coût, et du choix des entreprises retenues et des prestataires de services éventuels retenus.

L'objet du crédit

Mandat.

L'Assemblée générale donne mandat au Syndic pour exécuter toutes les formalités nécessaires à la conclusion des contrats d'entreprises et des prestataires de services éventuels.

1. Mode de financement

L'ACP CHANTEBRISE, sise Ru Saint-Gilles, 343-345 à 4000 LIEGE, décide de souscrire un prêt à tempérament « Rénoprêt » au taux de 0% auprès du Fonds du Logement dont les modalités sont les suivantes :

- Montant maximal : 500.000,00 EUR
- Durée maximale : 20 ans

2. L'assurance charge d'emprunt

L'ACP CHANTEBRISE, sise Ru Saint-Gilles, 343-345 à 4000 LIEGE, décide de souscrire une police d'assurance charge d'emprunt, qui couvre le non-paiement par un ou plusieurs copropriétaire(s) des charges mensuelles relatives à leur quote-part due dans le cadre du remboursement du crédit, auprès de la Compagnie d'assurances ATRADIUS pour un montant et une durée équivalant au montant et à la durée du crédit.

3. Mandat

L'Assemblée générale donne mandat au Syndic pour exécuter toutes les formalités nécessaires à la demande de crédit auprès du Fonds du Logement et à la demande d'assurance charge d'emprunt qui serait exigée par le Fonds du Logement.

Cette personne est, par ailleurs, mandatée pour signer tous les documents liés à la demande, le contrat de prêt y compris le contrat d'assurance charge d'emprunt.

Les copropriétaires qui désirent participer au prêt autorisent le mandataire à communiquer les informations relatives à leur identité et l'historique des paiements au Fonds du Logement. Lorsque le prêt est couvert par une assurance-crédit, les copropriétaires autorisent la transmission de ces informations à l'assureur crédit.

4. Mode de remboursement

L'ACP ayant la qualité d'emprunteur, c'est elle seule qui effectue le paiement des mensualités. Les copropriétaires doivent, quant à eux, s'acquitter des charges mensuelles auprès de l'ACP.

5. Mise à disposition des fonds

Le Fonds du Logement effectue directement les paiements aux entreprises sur présentation des factures sur lesquelles figure la mention « pour accord/bon à payer » ainsi que la signature du mandataire.

6. Défauts de paiement

Le Fonds du Logement informera l'ACP en cas de défaut de paiement.

Soumis au vote :

Pour accord sur ce qui précède.

Vote		
Oui :	2.332	Q
Non :	27	Q
Noms :		
Non repris au vote :	338	Q
Noms :		

--	--

La proposition **est** acceptée, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **98,86 %**.

8. Panneaux photovoltaïques – Présentation de l'offre de RENO ENERGY pour le placement de 150 panneaux photovoltaïques sur la toiture principale et la façade Sud pour un budget de 69.636,53 € TVAC – Décision

Enfin, en concertation avec le Conseil de copropriété, un devis a été sollicité auprès de la firme RENO ENERGY concernant l'installation de panneaux photovoltaïques compte tenu de l'importante consommation électrique des parties communes de la résidence, estimée entre 80.000 et 100.000 kWh/an.

Le devis transmis en annexe prévoit une installation sur la toiture principale (88 panneaux) ainsi qu'une installation complémentaire sur la façade sud (63 panneaux), pour un budget global avoisinant les 70.000,00 € TVAC.

À notre sens, seule l'installation sur la toiture principale devrait être retenue à ce stade pour un budget d'environ 40.000,00 € TVAC.

Cette installation représenterait une puissance d'environ 45 kWc assurant une production annuelle prévisible comprise entre 40.000 et 45.000 kWh/an, soit environ la moitié de la consommation électrique annuelle de la résidence.

En partant sur une hypothèse prudente d'autoconsommation d'environ 40 %, l'économie annuelle potentielle pourrait avoisiner les 6.000,00 € par an, permettant un amortissement estimé de l'installation en environ 7 années.

Soumis au vote :

Pour accord pour le placement de panneaux photovoltaïques selon l'offre de RENO ENERGY.

Vote		
Oui (Toiture) :	1.803	Q
Oui (Toiture + Façade) :	0	
Non :	536	Q
Noms :		
Non repris au vote :	358	Q
Noms :		

La proposition **est** acceptée, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **77,08 %**.

9. 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

Soumis au vote :

Néant, pas de mandat de spécialiste.

10. Elections statutaires : commissaire(s) aux comptes et conseil de copropriété

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

Candidat(s) : / (aux mêmes conditions)

Vote		
Oui :	2.165	Q
Non :	162	Q
Noms :		
Non repris au vote :	371	Q
Noms :		

La nomination **est** effective, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **93,06 %**.

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

Candidat n° 1

Vote		
Oui :	1.798	Q
Non :	427	Q
Noms :		
Non repris au vote :	472	Q
Noms :		

La nomination **est** effective, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **80,81 %**.

Candidat n° 2 : M. DISPY

Vote		
Oui :	1.713	Q
Non :	547	Q
Noms :		
Non repris au vote :	438	Q
Noms :		

--	--

La nomination **est** effective, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **75,81 %**.

Candidat n° 3 :

Vote		
Oui :	2.035	Q
Non :	256	Q
Noms :		
Non repris au vote :	407	Q
Noms :		

La nomination **est** effective, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **88,84 %**.

Candidat n° 4 :

Vote		
Oui :	1.648	Q
Non :	642	Q
Noms :		
Non repris au vote :	407	Q
Noms :		

La nomination **est** effective, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **71,97 %**.

Candidat n° 5 :

Vote		
Oui :	1.980	Q
Non :	27	Q
Noms :		
Non repris au vote :	690	Q
Noms :		

--	--

La nomination **est** effective, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **98,65 %**.

Candidat n° 6 : M. \

Vote			
Oui :		1.775	Q
Non :		396	Q
Noms :	ABD... LL		
Non repris au vote :		526	Q
Noms :	P		

La nomination **est** effective, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **81,76 %**.

Candidat n° 7 :

Vote	
Oui :	1.777 Q
Non :	396 Q
Noms :	A LUBO
Non repris au vote :	
524 Q	
Noms :	-

La nomination **est** effective, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **81,77 %**.

Candidat n° 8

Vote			
Oui :	2.112	Q	
Non :	27	Q	
Noms :			
Non repris au vote :	558	Q	
Noms :			

Divers/Notes :

- *Il est demandé d'améliorer le système de fermeture à molette de la porte vitrée pour éviter que quelqu'un de fermer la porte.*

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 20h55.

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

