BE WOLF
GESTION DE COPROPRIÉTÉS

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 consultance de l'architecte le [redacted], 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'analysé 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 HAUGLSUTAINE (+ 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. [redacted] *11) – 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 [redacted]

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*

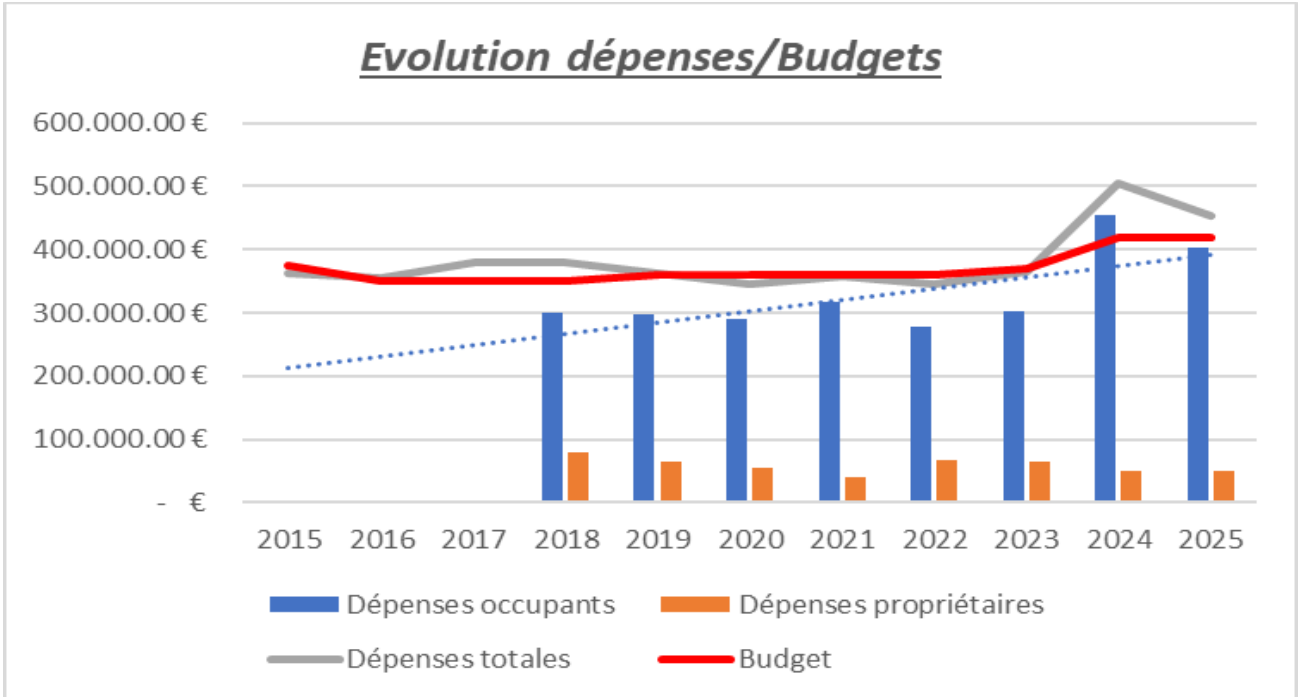
a. Décharge pour la gestion & reddition des comptes de l'association

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 :

[redacted], 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 :



GAZ (m³)										
Année	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Moyenne annuelle
Consommation (m³)	258.307	215.117	184.387	195.407	160.500	175.563	197.540	199.886	178.598	196.145
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 €	142.893.96 €	107.172.00 €
Prix moyen /m³	0.43 €	0.55 €	0.51 €	0.41 €	0.61 €	0.39 €	0.36 €	0.90 €	0.80 €	0.55 €
Unités TECHEM	397.881.00 €	425.778.00 €	399.662.00 €	369.551.00 €	480.730.00 €	371.629.00 €	349.017.00 €	357.724.00 €	371.216.00 €	391.465
Prix / unité	0.28 €	0.28 €	0.23 €	0.22 €	0.20 €	0.18 €	0.20 €	0.50 €	0.38 €	0.28 €

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 :	[redacted]	
Non repris au vote :	**575**	**Q**
Noms :	[redacted]	

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 CHANTEBRISE - 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 €
ADMINISTRATION	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 €
	ETRENNES	-	650.00 €
MAINTENANCE	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 €
ENTRETIEN	ADOUCISSEUR	PARISSE	300.00 €
	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 [redacted]

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

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, [redacted], 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 le la société de relevé

Vote		
Oui – TECHEM :	**2.364**	**Q**
Oui – ISTA :	**86**	
Non :	**27**	**Q**
Noms :	[redacted]	
Non repris au vote :	**221**	**Q**
Noms :	[redacted]	

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 :	[redacted]	
Non repris au vote :	**261**	**Q**
Noms :	[redacted]	

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

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

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***

<u>Soumis au vote :</u>

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

Vote		
Oui :	**2.378**	**Q**
Non :	**58**	**Q**
Noms :	[redacted]	
Non repris au vote :	**261**	**Q**
Noms :	[redacted]	

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

4. <u>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 [redacted] présentation des différentes offres pour procéder aux travaux à mettre en œuvre selon le rapport SRI-ILLE du 05/06/2023, à savoir – *Décision* :</u>

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 [redacted] 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 prépeinte 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 :	[redacted]	
Non repris au vote :	**338**	**Q**
Noms :	[redacted]	

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 :	[redacted]	
Non repris au vote :	**298**	**Q**
Noms :	[redacted]	

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

c. <u>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)</u>

<u>Soumis au vote :</u>

Pour accord.

Vote		
Oui :	**2.341**	**Q**
Non :	**59**	**Q**
Noms :	[redacted]	
Non repris au vote :	**298**	**Q**
Noms :	[redacted]	

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

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

<u>Soumis au vote :</u>

Pour accord.

Vote		
Oui :	**2.372**	**Q**
Non :	**59**	**Q**
Noms :	[redacted]	
Non repris au vote :	**267**	**Q**
Noms :	[redacted]	

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

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

<u>Soumis au vote :</u>

Pour accord.

Vote		
Oui :	**2.300**	**Q**
Non :	**90**	**Q**
Noms :	[redacted]	
Non repris au vote :	**307**	**Q**
Noms :	[redacted]	

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

f. <u>Conformité incendie privative – Rappel des obligations privatives en matière de prévention incendie et du travail de communautarisation de remplacement des portes RF privatives</u>

g. <u>En cas d'accord de réalisation des travaux, proposition de solliciter une nouvelle visite SRI-ILLE en vue d'obtenir un rapport favorable</u>

<u>Soumis au vote :</u>

Pour accord.

Vote		
Oui :	**2.300**	**Q**
Non :	**59**	**Q**
Noms :	[redacted]	
Non repris au vote :	**338**	**Q**
Noms :	[redacted]	

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

5. <u>Rénovation des gaines techniques (cf. AGO 2025) – Suite à l'analysé 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*</u>

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 1ère 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 :	[redacted]	
Non repris au vote :	**134**	**Q**
Noms :	[redacted]	

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 HAUGLSUTAINE (+ 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 [redacted], 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 :	[redacted]	
Non repris au vote :	**212**	**Q**
Noms :	[redacted]	

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 :	[redacted]	

Non repris au vote :	**243**	**Q**
Noms :	[redacted]	

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 :	[redacted]	
Non repris au vote :	**293**	**Q**
Noms :	[redacted]	

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

Soumis au vote :

Selon les variantes choisies, mandat de l'architect[redacted]ur déposer le permis d'urbanisme

Vote		
Oui :	**2.372**	**Q**
Non :	**223**	
Noms :	[redacted]	
Non repris au vote :	**103**	**Q**
Noms :	[redacted]	

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 :	[redacted]	
Non repris au vote :	**338**	**Q**
Noms :	[redacted]	

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

8. **<u>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*</u>**

Enfin, en concertation avec le Conseil de copropriété, un devis a été sollicité auprès de la firme RENO ENERGY concernant **<u>l'installation de panneaux photovoltaïques</u>** 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.

<u>Soumis au vote :</u>

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 :	[redacted]	
Non repris au vote :	**358**	**Q**
Noms :	[redacted]	

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

9. **<u>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*</u>**

<u>Soumis au vote :</u>

Néant, pas de mandat de spécialiste.

10. <u>Elections statutaires : commissaire(s) aux comptes et conseil de copropriété</u>

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

Candidat(s) [redacted] (aux mêmes conditions)

Vote		
Oui :	**2.165**	**Q**
Non :	**162**	**Q**
Noms :	[redacted]	
Non repris au vote :	**371**	**Q**
Noms :	[redacted]	

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

<u>Conseil de copropriété - (vote majorité absolue – nommé annuellement) :</u>

Candidat n° 1 [redacted]

Vote		
Oui :	**1.798**	**Q**
Non :	**427**	**Q**
Noms :	[redacted]	
Non repris au vote :	**472**	**Q**
Noms :	[redacted]	

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

Candidat n° 2 : [redacted]

Vote		
Oui :	**1.713**	**Q**
Non :	**547**	**Q**
Noms :	[redacted]	
Non repris au vote :	**438**	**Q**
Noms :		

	[redacted]

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

Candidat n° 3 [redacted]

Vote		
Oui :	**2.035**	**Q**
Non :	**256**	**Q**
Noms :	[redacted]	
Non repris au vote :	**407**	**Q**
Noms :	[redacted]	

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

Candidat n° 4 : [redacted]

Vote		
Oui :	**1.648**	**Q**
Non :	**642**	**Q**
Noms :	[redacted]	
Non repris au vote :	**407**	**Q**
Noms :	[redacted]	

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

Candidat n° 5 [redacted]

Vote		
Oui :	**1.980**	**Q**
Non :	**27**	**Q**
Noms :	[redacted]	
Non repris au vote :	**690**	**Q**
Noms :	[redacted]	

	[redacted]

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

Candidat n° 6 [redacted]

Vote		
Oui :	**1.775**	**Q**
Non :	**396**	**Q**
Noms :	[redacted]	
Non repris au vote :	**526**	**Q**
Noms :	[redacted]	

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

Candidat n° 7 : [redacted]

Vote		
Oui :	**1.777**	**Q**
Non :	**396**	**Q**
Noms :	[redacted]	
Non repris au vote :	**524**	**Q**
Noms :	[redacted]	

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

Candidat n° 8 : [redacted]

Vote		
Oui :	**2.112**	**Q**
Non :	**27**	**Q**
Noms :	[redacted]	
Non repris au vote :	**558**	**Q**
Noms :		

	[redacted]

La nomination **est** effective, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **98,74 %.**

Candidat n° 9 : [redacted]

Vote		
Oui :	**2.336**	**Q**
Non :	**27**	**Q**
Noms :	[redacted]	
Non repris au vote :	**334**	**Q**
Noms :	[redacted]	

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

Candidat n° 10 [redacted]

Vote		
Oui :	**2.075**	**Q**
Non :	**27**	**Q**
Noms :	[redacted]	
Non repris au vote :	**595**	**Q**
Noms :	[redacted]	

La nomination **est** effective, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **98,72 %.**

11. <u>A la demande de - *Décision* :</u>

a. <u>Mme d[redacted]K11) – Annexe 1</u>

Mme d[redacted]résent en séance, fait part de ses différents points en séance.

<u>Soumis au vote :</u>

Non soumis au vote.

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.