

Liège, le 25 juin 2026

AGENCE : LA SIGNATURE

GESTIONNAIRE DOSSIER : SI

Mail : lasignature.simonet@gmail.com

V/réf. : Votre demande du 11/06/2026

Concerne : DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS EN VERTU DE L'ARTICLE 3.94§1

Résidence	N° entreprise	N° de compte copropriété	Quotités générales	Exercice comptable
A.C.R SEBASTIEN LARUELLE Quai Saint Léonard, 11-13 4000 Liège	0873.624.065	BE71 3630 3587 3569	10.958,13 Qu.	01/10 - 30/09

N° PEB : -

Objet : Vente

APP N° B02 - 179 qu. soit un total de 179 qu. sur 10.958,13 qu.

Madame, Monsieur,

Au nom et pour compte des copropriétaires, nous avons l'honneur de vous envoyer les renseignements que vous avez demandés conformément à l'article 3.94 §1 du code civil.

1. Etat des appels de fonds :

- **Fonds de trésorerie :** 10.000€ s/ 10.000 qu. → **Q-P de 179,00 €**
L'acheteur doit s'acquitter de cette somme en la remboursant directement au vendeur. Ce dernier ne pouvant plus exiger le remboursement par la copropriété.
- **Fonds de roulement :** Budget annuel de 70.000 € sur 10.000 quotités par versements mensuels → **Q-P de 104,42 € par mois.**
- **Fonds de réserve général à ce jour :** 872,93 € s/10.000 qu. → **Q-P de 15,63 €**
Budget annuel de 25.200 € appelés en 12 mois → **Q-P de 37,59 € par mois**
- **Fonds de réserve Bloc I (hors rez) à ce jour :** 232.404,56 € s/9.276 qu. → **Q-P de 4.484,74 €**

2. Procédure(s) judiciaire(s) en cours : néant

3. Documents comptables et administratifs (dernier bilan approuvé, 2 derniers décomptes de charges et les P.V. des 3 dernières années).

- En annexe.

4. Travaux nécessitant la rédaction d'un dossier d'intervention ultérieure effectués dans les parties communes : Le D.I.U. est consultable chez le syndic et ce sur simple demande.

5. **Divers :**

- ACR SEBASTIEN LARUELLE / ACR IMOLA résidence voisine : litige mur mitoyen

6. **Solde à ce jour du compte de la partie venderesse :**

- Arriérés charges : **281,60 €** (historique en annexe)
- 175,71 € TTC pour la présente (facture en annexe)

Soit un total de 457,31 € à retenir et à verser sur le compte de la copropriété ci-dessus.

Il s'agit du solde actuel des vendeurs. **Nous vous saurions gré de ne pas omettre de nous interroger juste avant la passation de l'acte authentique pour connaître le solde du compte**, le cas échéant le retenir à l'acte et le **verser au compte de la copropriété au n° BE71 3630 3587 3569.**

Un décompte au 30/09/26 sera établi et transmis aux vendeurs courant janvier 2027.

Enfin, conformément aux recommandations de l'IPI, et à nos conditions générales, la charge pour l'établissement du présent document se monte à 175,71 € TTC. Cette somme sera imputée dans le décompte final de la partie venderesse vis-à-vis de l'association des copropriétaires conformément au règlement de copropriété qui précise que tout propriétaire qui augmente les charges communes par son fait ou pour son usage personnel est tenu d'en supporter seul la charge.

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos considérations distinguées.

P/o B.E. WOLF
V.LAROCK

Annexe (s): transmises par mail

GDPR - Transmission des données à des intervenants dans un dossier

Les données personnelles transmises ont été collectées et sont conservées par nos soins dans le strict respect du Règlement Général sur la Protection des Données. L'accomplissement de ces formalités par le syndic ne dispense par le réceptionnaire d'assurer, à son tour, à l'entière décharge de BE WOLF et sans que sa responsabilité ne puisse être mise en cause à ce titre, le respect des obligations liées au Règlement.



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. SEBASTIEN LARUELLE

BCE : 0873.624.065

IBAN : BE71 3630 3587 3569

Période : 01/10/2024 au 30/09/2025

BILAN AU 30/09/2025

ACTIF		PASSIF	
34 STOCK	1.341,60	10 FONDS DE TRESORERIE	10.090,00
345000 STOCK CLES/BADGES	395,71	100000 FONDS DE TRESORERIE	10.000,00
346000 STOCK TELECOMMANDES	945,89	100010 FONDS DE CAUTION	90,00
41 CREANCES (Actif) / DETTES (Passif)	1.643,37	16 RESERVES	259.705,03
410000 PROPRIETAIRES FDS DE RESERVE	1.135,45	162010 FONDS DE RESERVE GENERAL 10.000Q REZ+ET	1.272,60
410100 PROPRIETAIRES FDS DE ROULEMENT(CLOTURE)	507,92	162012 INTERETS /FRAIS BANCAIRES	-400,03
49 COMPTES DE REGULARISATION	4.139,64	162014 REGULARISATION EX.PRECEDENT	-0,02
490000 CHARGES A REPORTER	4.139,26	162020 FONDS DE RESERVE BLOC 1(h.REZ) 9.276Q	285.123,49
492009 DECIMALES DE REPARTITION	0,38	162021 APPORTS FONDS DE RESERVE BLOC 1	23.375,52
55 ETABLISSEMENTS DE CREDIT	286.757,25	162023 PRELEVEMENTS FONDS DE RESERVE BLOC 1	-91.811,09
550000 BANQUE FONDS DE RESERVE ING	60.787,52	162030 FONDS DE RESERVE BLOC 2 (958,13 qu.)	28.470,99
551000 BANQUE FONDS DE ROULEMENT (VUE)	26.981,33	162033 PRELEVEMENTS FONDS DE RESERVE BLOC 2	-147,27
551001 BANQUE FONDS DE RESERVE BELFIUS	198.988,40	162039 LOCATION EMPLACEMENTS GARAGES	1.876,80
		162040 FONDS DE RESERVE GENERAL REZ (724Q)	17.285,49
		162041 APPORTS FONDS DE RESERVE REZ	1.824,48
		162043 PRELEVEMENTS FONDS DE RESERVE REZ	-7.165,93
		41 CREANCES (Actif) / DETTES (Passif)	10.142,40
		410101 PROPRIETAIRES FDS DE ROULEMENT(CHARGES)	10.142,40
		44 DETTES COMMERCIALES	13.944,43
		440000 FOURNISSEURS	11.633,01
		444000 FACTURES A RECEVOIR	2.311,42
	293.881,86		293.881,86

Détail des prélèvements fonds de réserve

162023 PRELEVEMENTS FONDS DE RESERVE BLOC 1 **-91811,09**

Honoraire architecte dossier façade	-3.767,46
Travaux facade - solde	-25.938,89
Travaux facade - acompte	-58.995,36
Installation contrôle d'accès 11B	-1.425,79
Honoraire architecte - Dossier facade	-1.683,59

162033 PRELEVEMENTS FONDS DE RESERVE BLOC 2 **-147,27**

Installation contrôle d'accès 11B	-147,27
-----------------------------------	---------

162043 PRELEVEMENTS FONDS DE RESERVE REZ **-7165,93**

Honoraire architecte dossier façade	-294,05
Travaux facade - solde	-2.024,55
Travaux facade - acompte	-4.604,64
Installation contrôle d'accès 11B	-111,28
Honoraire architecte - Dossier facade	-131,41

Situation des fonds de réserve

16201 FONDS DE RESERVE GENERAL 10.000Q	872,55
16202 FONDS DE RESERVE BLOC 1(h.REZ) 9.276Q	216687,92
16203 FONDS DE RESERVE BLOC 2 (958,13 Q)	30200,52
16204 FONDS DE RESERVE GENERAL REZ (724Q)	11944,04
16206 FONDS SPECIAL TRAVAUX	0,00

COMPTE DE RESULTATS AU 30/09/2025**CHARGES****71.269,70**

610000	CONTRATS D'ENTRETIEN ANTI-INCENDIE	293,66
610040	ALERTE INCENDIE ET DETECTION INCENDIE	1.176,19
610070	SIGNALISATION DE SECURITE/ECLAIRAGE SECO	503,61
610100	CONTROLE ASCENSEURS	1.195,53
610110	CONTRAT D'ENTRETIEN ASCENSEURS	2.478,80
610120	ENTRETIEN/REPARATIONS ASCES NON CPRIS CT	698,54
610130	TELEPHONE D'URGENCE ASCENSEURS	197,14
610150	AUTRES CHARGES ASCENSEURS	922,80
610220	AUTRE ENTRETIEN INSTALLATIONS ELECTRIQUE	603,95
610230	ENTRETIEN SONNETTES :PARLOPHONES/VIDEOPH	79,50
610360	AUTRE ENTRETIEN CONDUITES D'EAU	766,38
610370	AUTRE ENTRETIEN EVACUATION,EGOUTS,INSTAL	466,40
610380	COMPTEURS ET RELEVÉ DES COMPTEURS	656,00
610381	COMPTEURS ET RELEVÉ COMPTEURS PRIVES	130,00
610410	ENTRETIEN PORTE DE GARAGE	2.857,25
610460	PORTES ET SERRURES(DEPANNAGE)	2.106,22
610500	NETTOYAGE BATIMENT	12.663,61
610510	NETTOYAGE BATIMENT AUTRES	232,32
610550	ORDURES MENAGERES/PMC/PAPIER ET VERRE AU	60,00
610580	AUTRES(ENTRETIEN)	328,00
610630	ENTRETIEN PARKINGS,CHEMIN- ENVIRONS IMME	401,72
612000	EAU	5.952,78
612010	EAU PARTIES COMMUNES	1.804,85
612020	SEL POUR ADOUCISSEUR D'EAU	680,02
612030	AUTRES FOURNITURES POUR ADOUCISSEUR D'EA	175,54
612100	ELECTRICITE COMMUNE	106,31
612110	ELECTRICITE ASCENSEURS	1.742,95
613000	HONORAIRES SYNDIC	18.410,94
613030	HONORAIRES EXPERTS	218,32
614000	ASSURANCE INCENDIE	10.891,60
614100	RESPONSABILITE CIVILE	75,00
614800	AUTRES	-288,33
616000	FRAIS D'ADMINISTRATION ET DE GESTION	1.277,54
616100	UTILISATION SALLES DE REUNION	400,00
616130	FRAIS AG - AGE	43,93
616631	GESTION DOSSIER SINISTRE	551,50
650000	FRAIS BANCAIRES ET CHARGES DES DETTES	409,13

PROVISIONS RECLAMEES**-73.031,20**

700100	APPORTS FONDS DE ROULEMENT	-69.053,61
700101	APPORTS FONDS DE ROULEMENT GARAGES	-3.977,59

RESULTAT**-1.761,50**



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. SEBASTIEN LARUELLE

BCE : 0873.624.065

IBAN : BE71 3630 3587 3569

Période : 01/10/2023 au 30/09/2024

DEPENSES DE LA PERIODE DU 01/10/2023 AU 30/09/2024

DEPENSES TOTALES				76 244.49
Dépenses Occupants				56 901.51
Rubrique	Répartition	Sous-Total	Total	
DO-0100 FRAIS D'ADMINISTRATION ET DIVERS BLOC 1	10000/10000		15 157.97	
01 - 613000 Honoraires syndic(*)		14 855.32		
07 - 650000 Charges financières (frais bancaires)		302.65		
DO-0110 FRAIS D'ADMINISTRATION ET DIVERS BLOC 2	958.13/958.13		3 041.52	
01 - 613000 Honoraires syndic(*)		3 041.52		
DO-0150 FRAIS D'ENTRETIEN BLOC 1 HORS REZ (80%)	9276/9276		10 166.01	
01 - 610500 Nettoyage bâtiment (*) 80%		9 845.15		
02 - 610510 Net. bât.(occasionnel, remplct, autres)		245.86		
06 - 610550 Ordures ménag./PMC/papier/verre(autres)		75.00		
DO-0160 FRAIS D'ENTRETIEN BLOC 1 (20%)	10000/10000		2 522.76	
01 - 610500 Nettoyage bâtiment (*) 20 %		2 461.29		
02 - 610510 Net. bât.(occasionnel, remplct, autres)		61.47		
DO-0200 ENTRETIEN/REPARATION BLOC 1 HORS REZ	9276/9276		1 023.96	
09 - 610370 Autre entret. évac.-égouts-inst.pomp.		663.56		
25 - 610460 Portes et serrures (dépannages)		360.40		
DO-0250 PROTECTION ANTI-INCENDIE (SECURITE)	10000/10000		1 628.17	
01 - 610000 Protection anti-incendie (*)		283.87		
05 - 610040 Détection incendie (Entretien) (*)		1 161.98		
08 - 610070 Signal. de séc./éclairage de sec. (dép.)		182.32		
DO-0300 ASCENSEURS	9276/9276		5 691.21	
01 - 610100 Contrôle ascenseurs (*)		1 114.67		
02 - 610110 Contrat d'entretien ascenseurs (*)		2 390.98		
03 - 610120 Entr.et rép.ascenseurs		401.48		
04 - 610130 Téléphone d'urgence ascenseurs		211.08		
06 - 612110 Electricité ascenseurs		1 573.00		
DO-0400 ENERGIES / IMPETRANTS	9276/9276		4 502.64	
01 - 612100 Electricité commune - EAN 589 (*)		2 980.82		
04 - 612010 Eau commune 80%		1 521.82		
DO-0410 ENERGIES / IMPETRANTS	10000/10000		380.45	
04 - 612010 Eau commune 20%		380.45		
DO-0450 GARAGES/PARKINGS	958.13/958.13		4 604.08	
01 - 610410 Entretien porte garage		3 820.49		
02 - 612100 Electricité Commune		495.00		
08 - 610640 Autre entretien pk (chem. et env.imm.)		288.59		
DO-0470 REPARTITION FRAIS EAUX ISTA S/REL.	8182.74/8182.74		8 182.74	
01 - 612000 Eau (Redevance et consommation)		5 905.94		
02 - 612020 Sel pour adoucisseur d'eau		1 290.40		
03 - 612030 Autres fourn. pour adoucisseur d'eau		167.16		
08 - 610380 Frais de relevés		624.24		
09 - 610381 Frais de relevés Privés		195.00		
Dépenses Propriétaires				19 342.98
Rubrique	Répartition	Sous-Total	Total	
DP-0500 FRAIS D'ADMINISTRATION ET DIVERS BLOC 1	10000/10000		4 751.72	
02 - 616000 Frais d'administration et de gestion		1 643.60		
04 - 613010 Honoraires avocats		2 124.00		

DEPENSES DE LA PERIODE DU 01/10/2023 AU 30/09/2024

11	- 616100 Frais de réunion (salles + consommations)	540.00	
12	- 616130 Frais AG-AGE	44.12	
14	- 616310 Frais de procédure (contentieux-litiges)	400.00	
DP-0510 FRAIS D'ADMINISTRATION ET DIVERS BLOC 2		958.13 / 958.13	543.17
02	- 616000 Frais d'administration et de gestion	242.27	
04	- 613010 Honoraires avocats	236.00	
11	- 616100 Frais de réunion (salles + consommations)	60.00	
12	- 616130 Frais AG-AGE	4.90	
DP-0700 GROS ENTRETIEN / GROSSES REPARATIONS		10000 / 10000	893.58
14	- 610730 Entretien toits	352.98	
22	- 643000 Charges exceptionnelles	540.60	
DP-0710 GROS ENTRETIEN / GROSSES REPARATIONS		9276 / 9276	455.80
06	- 610460 Portes et serrures (dépannage)	455.80	
DP-0750 PROTECTION ANTI-INCENDIE(SECURITE)		10000 / 10000	1 723.42
06	- 610070 Signal.de sécurité et écl.de secours	1 723.42	
DP-0850 ASSURANCE BLOC 1 (95%)		10000 / 10000	10 005.04
01	- 614000 Assurance incendie (*)	9 893.34	
02	- 614100 Responsabilité civile (*)	71.25	
07	- 616631 Gestion dossier sinistre	40.45	
DP-0860 ASSURANCE -Bloc 2(5%)		958.13 / 958.13	526.58
01	- 614000 Assurance incendie (*)	520.70	
02	- 614100 Responsabilité civile (*)	3.75	
07	- 616631 Gestion dossier sinistre	2.13	
DP-0950 GARAGES/PARKINGS		958.13 / 958.13	443.67
04	- 610650 Trav.rénov.parkings-chemins et env.	443.67	

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. SEBASTIEN LARUELLE

BCE : 0873.624.065

IBAN : BE71 3630 3587 3569

Période : 01/10/2024 au 30/09/2025

DEPENSES DE LA PERIODE DU 01/10/2024 AU 30/09/2025

DEPENSES TOTALES			71.269,70
Dépenses Occupants			54.756,51
Rubrique	Répartition	Sous-Total	Total
DO-0100 FRAIS D'ADMINISTRATION ET DIVERS BLOC 1	10000/10000		15.691,18
01 - 613000 Honoraires syndic(*)		15.282,05	
07 - 650000 Charges financières (frais bancaires)		409,13	
DO-0110 FRAIS D'ADMINISTRATION ET DIVERS BLOC 2	958,13/958,13		3.128,89
01 - 613000 Honoraires syndic(*)		3.128,89	
DO-0150 FRAIS D'ENTRETIEN BLOC 1 HORS REZ (80%)	9276/9276		10.704,74
01 - 610500 Nettoyage bâtiment (*) 80%		10.130,90	
02 - 610510 Net. bât.(occasionnel, remplct, autres)		185,84	
06 - 610550 Ordures ménag./PMC/papier/verre(autres)		60,00	
24 - 610580 Autres(Entretien des communs)		328,00	
DO-0160 FRAIS D'ENTRETIEN BLOC 1 (20%)	10000/10000		2.579,19
01 - 610500 Nettoyage bâtiment (*) 20 %		2.532,71	
02 - 610510 Net. bât.(occasionnel, remplct, autres)		46,48	
DO-0200 ENTRETIEN/REPARATION BLOC 1 HORS REZ	9276/9276		1.736,03
08 - 610360 Autres entretien conduites d'eau		766,38	
09 - 610370 Autre entret. évac.-égouts-inst.pomp.		466,40	
13 - 610220 Autres entretien inst.électriques		603,95	
14 - 610230 Sonnettes et parloph./vidéoph. (dép.)		79,50	
25 - 610460 Portes et serrures (dépannages)		-180,20	
DO-0250 PROTECTION ANTI-INCENDIE (SECURITE)	10000/10000		1.658,85
01 - 610000 Protection anti-incendie (*)		293,66	
05 - 610040 Détection incendie (Entretien) (*)		1.176,19	
08 - 610070 Signal. de séc./éclair.de sec. (dép.)		189,00	
DO-0300 ASCENSEURS	9276/9276		6.493,16
01 - 610100 Contrôle ascenseurs (*)		1.195,53	
02 - 610110 Contrat d'entretien ascenseurs (*)		2.478,80	
03 - 610120 Entr.et rép.ascenseurs		698,54	
04 - 610130 Téléphone d'urgence ascenseurs (*)		197,14	
05 - 610150 Autres charges d'ascenseurs		180,20	
06 - 612110 Electricité ascenseurs		1.742,95	
DO-0400 ENERGIES / IMPETRANTS	9276/9276		1.055,19
01 - 612100 Electricité commune - EAN 589 (*)		-388,69	
04 - 612010 Eau commune 80%		1.443,88	
DO-0410 ENERGIES / IMPETRANTS	10000/10000		360,97
04 - 612010 Eau commune 20%		360,97	
DO-0450 GARAGES/PARKINGS	958,13/958,13		3.753,97
01 - 610410 Entretien porte garage		2.857,25	
02 - 612100 Electricité Commune		495,00	
07 - 610630 Entretien pk, chemins et env.svt contrat		401,72	
DO-0470 REPARTITION FRAIS EAUX ISTA S/REL.	7594,34/7594,34		7.594,34
01 - 612000 Eau (Redevance et consommation)		5.952,78	
02 - 612020 Sel pour adoucisseur d'eau		680,02	
03 - 612030 Autres fourn. pour adoucisseur d'eau		175,54	
08 - 610380 Frais de relevés		656,00	
09 - 610381 Frais de relevés Privés		130,00	
Dépenses Propriétaires			16.513,19

DEPENSES DE LA PERIODE DU 01/10/2024 AU 30/09/2025

Rubrique	Répartition	Sous-Total	Total
DP-0500 FRAIS D'ADMINISTRATION ET DIVERS BLOC 1	10000/10000		1.416,76
02 - 616000 Frais d'administration et de gestion		828,90	
06 - 613030 Honoraires experts		218,32	
11 - 616100 Frais de réunion (salles + consommations)		330,00	
12 - 616130 Frais AG-AGE		39,54	
DP-0510 FRAIS D'ADMINISTRATION ET DIVERS BLOC 2	958,13/958,13		128,83
02 - 616000 Frais d'administration et de gestion		54,44	
11 - 616100 Frais de réunion (salles + consommations)		70,00	
12 - 616130 Frais AG-AGE		4,39	
DP-0520 FRAIS D'ADMINISTRATION/DIVERS B1 H.REZ	9276/9276		394,20
02 - 616000 Frais d'aministration et de gestion		394,20	
DP-0710 GROS ENTRETIEN / GROSSES REPARATIONS	9276/9276		2.286,42
06 - 610460 Portes et serrures (dépannage)		2.286,42	
DP-0750 PROTECTION ANTI-INCENDIE(SECURITE)	10000/10000		314,61
06 - 610070 Signal.de sécurité et écl.de secours		314,61	
DP-0800 ASCENSEURS	9276/9276		742,60
02 - 610150 Autres charges ascenseurs		742,60	
DP-0850 ASSURANCE BLOC 1 (95%)	10000/10000		10.681,44
01 - 614000 Assurance incendie (*)		10.347,02	
02 - 614100 Responsabilité civile (*)		71,25	
06 - 614800 Autres (assurance)		-288,33	
07 - 616631 Gestion dossier sinistre		551,50	
DP-0860 ASSURANCE -Bloc 2(5%)	958,13/958,13		548,33
01 - 614000 Assurance incendie (*)		544,58	
02 - 614100 Responsabilité civile (*)		3,75	

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. SEBASTIEN LARUELLE

BCE : 0873.624.065

IBAN : BE71 3630 3587 3569

Période : 01/10/2023 au 30/09/2024

Facture n° : 7462

BIEN(S): D05 G04	A répartir	Q.Indiv./Q.Immeuble	Prorata/Jours	Réparti
Dépenses Occupants				1 286.35
DO0100 FRAIS D'ADMINISTRATION ET DIVERS BLOC 1	15 157.97	127.05/10000	250/366	192.58
DO0110 FRAIS D'ADMINISTRATION ET DIVERS BLOC 2	3 041.52	14.68/958.13	250/366	46.60
DO0150 FRAIS D'ENTRETIEN BLOC 1 HORS REZ (80%)	10 166.01	127.05/9276	250/366	139.24
DO0160 FRAIS D'ENTRETIEN BLOC 1 (20%)	2 522.76	127.05/10000	250/366	32.05
DO0200 ENTRETIEN/REPARATION BLOC 1 HORS REZ	1 023.96	127.05/9276	250/366	14.02
DO0250 PROTECTION ANTI-INCENDIE (SECURITE)	1 628.17	127.05/10000	250/366	20.69
DO0300 ASCENSEURS	5 691.21	127.05/9276	250/366	77.95
DO0400 ENERGIES / IMPETRANTS	4 502.64	127.05/9276	250/366	61.67
DO0410 ENERGIES / IMPETRANTS	380.45	127.05/10000	250/366	4.83
DO0450 GARAGES/PARKINGS	4 604.08	14.68/958.13	250/366	70.54
DO0470 REPARTITION FRAIS EAUX ISTA S/REL.	8 182.74	626.18/8182.74		626.18
Dépenses Propriétaires				250.16
DP0500 FRAIS D'ADMINISTRATION ET DIVERS BLOC 1	4 751.72	127.05/10000	250/366	60.37
DP0510 FRAIS D'ADMINISTRATION ET DIVERS BLOC 2	543.17	14.68/958.13	250/366	8.32
DP0700 GROS ENTRETIEN / GROSSES REPARATIONS	893.58	127.05/10000	250/366	11.35
DP0710 GROS ENTRETIEN / GROSSES REPARATIONS	455.80	127.05/9276	250/366	6.24
DP0750 PROTECTION ANTI-INCENDIE(SECURITE)	1 723.42	127.05/10000	250/366	21.90
DP0850 ASSURANCE BLOC 1 { 95%}	10 005.04	127.05/10000	250/366	127.11
DP0860 ASSURANCE -Bloc 2(5%)	526.58	14.68/958.13	250/366	8.07
DP0950 GARAGES/PARKINGS	443.67	14.68/958.13	250/366	6.80
TOTAL DEPENSES				1 536.51
Provisions réclamées (hors appels réserve)				-910.35
CLOTURE DE L'EXERCICE				626.16
Solde de votre compte (arriérés ou avances)				0.00
TOTAL A PAYER				626.16 €

Montant EUR

+626.16 +Nom et adresse
donneur d'ordreCompte
Bénéficiaire

BE71 3630 3587 3569

BIC Bénéficiaire

BBRU BE BB

Nom et adresse
bénéficiaireA.C.R. S.LARUELLE c/o BE WOLF
Av. du Luxembourg, 53
4020 LIEGECommunication : **+++000/0005/68660+++**



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. SEBASTIEN LARUELLE

BCE : 0873.624.065

IBAN : BE71 3630 3587 3569

Période : 01/10/2023 au 30/09/2024

Facture n° : 7462

Concerne : DECOMPTE DE CHARGES DU 01/10/2023 AU 30/09/2024

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 privé.

Nous vous remercions de régler le montant pour le 28/11/2024.

- Veuillez utiliser la communication structurée fixe reprise ci-dessous - Merci d'avance.
- Chaque rappel de paiement sera porté en compte dans les frais privés du propriétaire en défaut, à concurrence de 23,89 € (+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**

A.C.R. SEBASTIEN LARUELLE

BCE : 0873.624.065

IBAN : BE71 3630 3587 3569

Période : 01/10/2024 au 30/09/2025

Facture n° : 8816

Mail: jeanluc.lancelle@hotmail.fr

BIEN(S): B02	A répartir	Q.Indiv./Q.Immeuble	Prorata/Jours	Réparti
Dépenses Occupants				901,02
DO0100 FRAIS D'ADMINISTRATION ET DIVERS BLOC 1	15.691,18	179/10000	365/365	280,87
DO0150 FRAIS D'ENTRETIEN BLOC 1 HORS REZ (80%)	10.704,74	179/9276	365/365	206,57
DO0160 FRAIS D'ENTRETIEN BLOC 1 (20%)	2.579,19	179/10000	365/365	46,17
DO0200 ENTRETIEN/REPARATION BLOC 1 HORS REZ	1.736,03	179/9276	365/365	33,50
DO0250 PROTECTION ANTI-INCENDIE (SECURITE)	1.658,85	179/10000	365/365	29,69
DO0300 ASCENSEURS	6.493,16	179/9276	365/365	125,30
DO0400 ENERGIES / IMPETRANTS	1.055,19	179/9276	365/365	20,36
DO0410 ENERGIES / IMPETRANTS	360,97	179/10000	365/365	6,46
DO0470 REPARTITION FRAIS EAUX ISTA S/REL.	7.594,34	152,1/7594,34		152,10
Dépenses Propriétaires				288,25
DP0500 FRAIS D'ADMINISTRATION ET DIVERS BLOC 1	1.416,76	179/10000	365/365	25,36
DP0520 FRAIS D'ADMINISTRATION/DIVERS B1 H.REZ	394,20	179/9276	365/365	7,61
DP0710 GROS ENTRETIEN / GROSSES REPARATIONS	2.286,42	179/9276	365/365	44,12
DP0750 PROTECTION ANTI-INCENDIE(SECURITE)	314,61	179/10000	365/365	5,63
DP0800 ASCENSEURS	742,60	179/9276	365/365	14,33
DP0850 ASSURANCE BLOC 1 (95%)	10.681,44	179/10000	365/365	191,20
TOTAL DEPENSES				1.189,27
Provisions réclamées (hors appels réserve)				-1.236,10
CLOTURE DE L'EXERCICE				-46,83
Solde de votre compte (arriérés ou avances)				-139,59
EN VOTRE FAVEUR				-186,42 €

+++++

LANCELLE J-L - SCHEEN M.
Avenue des Platanes, 6/000A
4280 HANNUT

BE71 3630 3587 3569

BBRU BE BB

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

+++++



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. SEBASTIEN LARUELLE

BCE : 0873.624.065

IBAN : BE71 3630 3587 3569

Période : 01/10/2024 au 30/09/2025

Facture n° : 8816

Mail: jeanluc.lancelle@hotmail.fr

Concerne : DECOMPTE DE CHARGES DU 01/10/2024 AU 30/09/2025

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.

Le solde en votre faveur vous sera remboursé endéans les trente jours après l'approbation des comptes en assemblée générale. Merci de ne pas déduire votre solde créditeur de vos appels de fonds .

- 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**



SRL BUREAU D'ETUDES WOLF
 AVENUE DU LUXEMBOURG, 53
 4020 LIÈGE
 TÉL. 04/228 88 12
 info@bewolf.be
 Num. IPI : 502 308 - 508 809

SITUATION DE COMPTE AU 26/06/2026

FAIT LE : 26/06/2026
 IMMEUBLE : 0104 - SEBASTIEN LARUELLE (0873.624.065)
 QUAI SAINT LÉONARD, 11-13
 4000 LIÈGE
 COPROPRIÉTAIRE :

F

Liste des lots : B02 (APPARTEMENT)

Date	Ref. interne	Extrait	Libellé	Débit	Crédit	Cumul
Solde reporté au 01/10/2025 :				0,00	0,00	0,00
01/10/2025			OD de reprise comptable	0,00	46,83	46,83
01/10/2025	2025-A000092		Cotisation réserve (10/2025)	37,59	0,00	9,24
01/10/2025	2025-A000107		Provisions charges courantes (10/2025)	104,42	0,00	-95,18
10/10/2025		166	000000607662	0,00	142,01	46,83
01/11/2025	2025-A000094		Cotisation réserve (11/2025)	37,59	0,00	9,24
01/11/2025	2025-A000108		Provisions charges courantes (11/2025)	104,42	0,00	-95,18
10/11/2025		185	000000607662	0,00	142,01	46,83
01/12/2025	2025-A000096		Cotisation réserve (12/2025)	37,59	0,00	9,24
01/12/2025	2025-A000109		Provisions charges courantes (12/2025)	104,42	0,00	-95,18
10/12/2025		203	000000607662	0,00	142,01	46,83
01/01/2026	2025-A000098		Cotisation réserve (01/2026)	37,59	0,00	9,24
01/01/2026	2025-A000110		Provisions charges courantes (01/2026)	104,42	0,00	-95,18
12/01/2026		009	000000607662	0,00	142,01	46,83
30/01/2026		020	000000607662	186,42	0,00	-139,59
01/02/2026	2025-A000111		Provisions charges courantes (02/2026)	104,42	0,00	-244,01
01/02/2026	2025-A000112		Cotisation réserve Appartements (02/2026)	37,59	0,00	-281,60
10/02/2026		029	000000607662	0,00	142,01	-139,59
01/03/2026	2025-A000115		Provisions charges courantes (03/2026)	104,42	0,00	-244,01
01/03/2026	2025-A000116		Cotisation réserve Appartements (03/2026)	37,59	0,00	-281,60
10/03/2026		049	000000607662	0,00	142,01	-139,59
01/04/2026	2025-A000119		Provisions charges courantes (04/2026)	104,42	0,00	-244,01
01/04/2026	2025-A000129		Cotisation réserve Appartements (04/2026)	37,59	0,00	-281,60
10/04/2026		064	000000607662	0,00	142,01	-139,59
01/05/2026	2025-A000125		Cotisation réserve Appartements (05/2026)	37,59	0,00	-177,18
01/05/2026	2025-A000126		Provisions charges courantes (05/2026)	104,42	0,00	-281,60
11/05/2026		081	000000607662	0,00	142,01	-139,59
01/06/2026	2025-A000121		Cotisation réserve Appartements (06/2026)	37,59	0,00	-177,18
01/06/2026	2025-A000122		Provisions charges courantes (06/2026)	104,42	0,00	-281,60
Totaux :				1 464,51	1 182,91	-281,60

Veuillez virer votre solde débiteur de **281,60 €** sur le compte de la copropriété : **BBRUBEBB - BE71363035873569** avec pour mention votre référence client : **+++000/0006/07662+++**

Procès-Verbal de la 2^{ème} séance de L'Assemblée Générale « Ordinaire » des Copropriétaires de la résidence « LARUELLE » sise Quai Saint-Léonard, 11B-13A à 400 LIEGE - BCE : 0873.624.065
Tenue à liège le lundi 05 décembre 2022 à 18h00.

ORDRE DU JOUR :

1. Constitution du bureau de l'assemblée.
2. Décharge pour la gestion & reddition des comptes de l'association et rapport sur les contrats de fournitures régulières.
3. Travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir :
 - a. Façade avant : Présentation par l'architecte MANZAN du cahier des charges, des 3 projets de garde-corps et des soumissions pour la réfection de la façade avant (Montant +/- 367.000€ TVA, honoraires architecte et imprévus compris selon le choix du garde-corps choisi avec une répartition → Communs : +/- 216.000€ et Privés : +/- 151.000€) ; Décision.
 - b. Balcons façade arrière : Information sur le coût d'une réfection de garde-corps (privatif) en adéquation avec le modèle choisi pour la façade avant.
 - c. Rampe de garage : Présentation de devis pour les réfections au niveau de l'air de manœuvre (3 zones de réfection distinctes sur le devis) ; Décision.
4. Fixation des budgets prévisionnels de l'exercice :
 - a. Fonds de roulement : Proposition de maintien du budget de 68.376,84€/an (Bloc 1) & de 3.604,44€/an (Bloc 2) sur quotités (appels mensuels) : décision
 - b. Fonds de réserve/ proposition : budget de 50.000€/an sur quotités (soit 0,42€/q/mois sur 10.000q) (appels mensuels) : décision
5. Elections/Réélections statutaires : Commissaire/collège de commissaires aux comptes et conseil de copropriété
6. Information sur la problématique de consommation d'eau de la copropriété.
7. A la demande de M. ARAGHI : Assurance : augmentation de la franchise (multiplié par 3), renégociation du contrat ou changement de compagnie.

Sont présents et valablement représentés : 24/61 propriétaires, soit 5.077,73/10.958,13 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.

Aucun des deux quorums n'étant atteint, une deuxième assemblée générale sera réunie après un délai de 15 jours au moins et pourra délibérer quels que soient le nombre des membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires.

1) Constitution du bureau de l'assemblée

La présidence est assurée par **M. LANCELLE**.

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 **M. HASSEN & M. WOLF**.

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) Décharge pour la gestion et reddition des comptes de l'association et rapport sur les contrats de fournitures régulières :

Les comptes sont présentés et soumis à l'approbation de l'assemblée après avoir été vérifiés par le commissaire/le collège de commissaires aux comptes et préalablement envoyés aux copropriétaires. Le syndic fait rapport des différents contrats de fournitures régulières encours. Un mandat est octroyé au syndic pour le renouvellement à l'échéance de ces contrats pour une durée n'excédant pas plus de 3 ans.

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

Lecture du rapport des vérificateurs aux comptes est faite en séance.

Remarques éventuelles :

L'assemblée souhaite que la société CLENET signe un document de prestation en lien avec les tâches demandées dans le cahier des charges.

Soumis au vote :

Accord sur les comptes 2021-2022.

Vote		
Oui :	5.077,73	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

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

3) Travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir.

Dans l'esprit des nouvelles dispositions légales, le syndic interpelle l'assemblée sur la manière selon laquelle la copropriété souhaite envisager la prévision des travaux d'investissement futurs.

- a. Façade avant : Présentation par l'architecte MANZAN du cahier des charges, des 3 projets de garde-corps et des soumissions pour la réfection de la façade avant (Montant +- 367.000€ TVA, honoraires architecte et imprévus compris selon le choix du garde-corps choisi avec une répartition → Communs : +- 216.000€ et Privés : +- 151.000€) ; Décision.**

Le projet de métré et cahier des charges est expliqué par l'architecte MANZAN et donne plusieurs détails sur les interventions afin d'éclairer les copropriétaires :

- Tous les bétons seront réparés, traités anti carbonatation et repeints ;
- Les briquettes seront nettoyées ;
- Les seuils des balcons en acier seront poncés et également repeints.

Soumis au vote :

L'assemblée marque accord sur le fait que M. MANZAN revienne devant une assemblée générale extraordinaire dans le courant du mois de mars-avril 2023 avec une remise de prix actualisée pour les parties communes ainsi que les parties privatives.

Concernant les garde-corps, un ferronnier sera sollicité en vue de présenter le travail en 2 lots distincts :

- 1) La réfection des parties communes ;
- 2) La partie ferronnerie.

L'assemblée souhaite que 2 modèles de garde-corps en barreaux « basiques » métalliques ainsi que deux couleurs pour les peintures de façade soient choisis par un comité de gestion composé de M. GEENEN, Mme LOOSVELDT, M. LANCELLE et M. ELLEBOUDT et présenté lors de cette AGE.

Idéalement le début des travaux serait prévu soit en septembre 2023 ou printemps 2024.

Vote		
Oui :	5.077,73	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

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

b. Balcons façade arrière : information sur le coût d'une réfection de garde-corps (privatif) en adéquation avec le modèle choisi pour la façade avant.

Le syndic informe que selon les remises de prix des sociétés GLOBAL EPOXY et LAGROU les prix de remplacement des garde-corps sont respectivement de 1.500€ HTVA GLOBAL EPOXY et 2.175€ HTVA LAGROU.

c. Rampe de garage : présentation du devis pour les réfections au niveau de l'aire de manœuvre (3 zones de réfection distinctes sur le devis) : décision.

Il est rappelé à l'assemblée que lors de la précédente assemblée générale, le montant pour une réfection partielle de l'aire de manœuvre était fixé à +/- 15.000€ pour la partie « rampe d'accès vers les garages supérieurs ainsi que 70m² situés au début de l'aire de manœuvre supérieure ».

L'architecte explique que cette intervention localisée permettrait de résoudre les problèmes d'infiltrations subies dans certains garages inférieurs.

Soumis au vote :

L'assemblée souhaite reporter ce point à l'AG extraordinaire de 2023 pour réalisation au printemps 2023 (sous réserve des disponibilités des entreprises soumissionnaires)

Vote		
Oui :	5.077,73	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

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

4) Fixation des budgets prévisionnels de l'exercice :

- a. Fonds de roulement : proposition du maintien du budget de 68.376,84€/an (bloc 1) et de 3.604,44€/an (bloc 2) en appels mensuels sur quotités : décision.**

Soumis au vote :

L'assemblée marque accord sur le budget de 71.111,91€/an sur quotités (bloc 1) et de 3.748,61€/an sur quotités (bloc 2) en appels mensuels.

Vote		
Oui :	5.077,73	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

Le budget et les modalités d'appels de fonds **sont** approuvés, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **100%**

- a. **Fonds de réserve / proposition : budget de 50.000€/an sur quotités (soit 0.42€/q/mois sur 10.000q) via appels mensuels : décision.**

Art. 3.86 §3 1° L'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de 5 ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à 5 % de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent ; l'association des copropriétaires peut décider à une majorité de 4 / 5 e de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire)

Proposition : **50.400€.**

Soumis au vote :

L'assemblée marque son accord sur le budget de 72.000€/an sur quotités en appels mensuels.

Vote		
Oui :	3.539,44	Q
Non :	763,92	Q
Noms :	M. DAWANS & M. WAUTIER.	
Non repris au vote :	774,37	Q
Noms :	M. PETIT & IPSYS	

Les modalités d'appel au fonds de réserve **sont** approuvées, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **82,25%** (vote ½)

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

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

Candidat(s) : M. PETIT & Mme LOOSVELDT.

Vote		
Oui :	5.077,73	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

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

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

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

en justice contre l'association des copropriétaires afin de faire désigner un ou plusieurs copropriétaires ou, aux frais de l'association des copropriétaires, un tiers pour exercer les missions du conseil de copropriété.

Candidat n° 1 : M. PETIT

Vote		
Oui :	5.077,73	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

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

Candidat n° 2 : M. GEENEN (partie technique uniquement)

Vote		
Oui :	5.077,73	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

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

Candidat n° 3 : M. ELLEBOUDT

Vote		
Oui :	5.077,73	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

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

6) Information sur la problématique de consommation d'eau de la copropriété.

L'assemblée générale est informée que :

- La CILE a été sollicitée afin de revenir vers la copropriété avec un plan des canalisations d'eau ;
- La société PARISSE a placé un décompte à la sortie de la régénération d'eau de l'adoucisseur en vue d'identifier si la problématique ne proviendrait pas d'une régénération anormalement élevée.

7) A la demande de M. ARAGHI : Assurance : augmentation de la franchise (multiplié par 3), renégociation du contrat ou changement de compagnie.

Le syndic informe de la sinistralité du bâtiment en vue de permettre à l'assemblée d'objectiver dans le but de prendre une décision en connaissance de cause.

Soumis au vote :

Au vu de la sinistralité de la résidence, l'assemblée ne souhaite pas faire de modification au niveau du contrat, du courtier ou de la compagnie.

Vote		
Oui :	5.077,73	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

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

Divers/Notes :

- Accord de principe sur le remplacement des éclairages de secours permanents pour l'instant vers des éclairages non permanents. Mandat est donné au conseil pour valider l'offre de l'électricien.

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.

Procès-Verbal de L'Assemblée Générale « Ordinaire » des Copropriétaires de la résidence « SEBASTIEN LARUELLE » sise Quai Saint Léonard, 11-13 à 4000 LIEGE

BCE : 0873.624.065

Tenue à liège le mercredi 06 décembre 2023 à 18h00.

ORDRE DU JOUR :

1. Constitution du bureau de l'assemblée
2. Comptabilité de l'association des copropriétaires – Exercice 01/10/2022 – 30/09/2023 :
 - a. Décharge pour la gestion & reddition des comptes de l'association (exercice 2022-2023)
 - b. Rapport sur les contrats de fournitures régulières (dont énergie – détail ci-dessous) en cours et contrats à adapter – Décision.
 - Electricité : contrat à prix fixe jusqu'au 31/12/2023, nouveau contrat à prix variable/ fixe à partir du 01/01/2024
 - Gaz : contrat à prix fixe jusqu'au 31/12/2023, contrat à prix variable/fixe à partir du 01/01/2024
 - c. Fixation du budget prévisionnel des dépenses périodiques : Exercice 2023-2024 : Proposition du maintien du budget de 68.376,84€/an (bloc 1) & de 3.604,44€/an (Bloc 2) sur base annuelle - (*Provisions mensuelles sur quotités*)
 - d. Fonds de réserve : Proposition d'un budget annuel de 25.200€ (Soit 0,21€ la quotité/mois) via appels de fonds mensuels – Décision.
3. Façade avant :
 - a. Présentation par l'architecte MANZAN du dossier des soumissions actualisées après sollicitation d'un ferronnier pour scinder les postes ferronneries (en annexe de la convocation) et réfection des parties communes de la façade avant pour un montant tout poste confondu de +- 405.000€ TVA, honoraires d'architecte compris (contre 446.000€ en 2022) - Décision.
 - b. Proposition de commander, dans le cadre de la réfection de la façade avant, l'ensemble des postes privatifs, repris dans le comparatif présenté par M. MANZAN, à la société adjudicatrice choisie au point 3a. (Conformément à l'article 3.88 §1er 1^{er} de la loi sur la copropriété, permettant l'exécution de travaux dans les parties privatives pour des raisons techniques ou économiques assuré par l'association des copropriétaires sans que cela ne modifie la répartition des coûts entre les copropriétaires) (vote 2/3) – Décision.
4. Rampe de garage (Suite AGO 2021) : Présentation par M. MANZAN du devis pour les réfections au niveau de l'air de manœuvre générant des problèmes d'infiltration au niveau des garages situés sous la rampe - Décision.
5. Sécurisation : Présentation du devis de sécurisation de la 2^e porte d'entrée au n°11 pour un montant de +- 1.700€ TVAC – Décision.
6. Conformément à l'article de loi 3.89 §5 1^{er} sur la copropriété le syndic inscrit à l'ordre du jour la question : « des travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir. ». – Décision.
7. Elections/Réélections statutaires : commissaire/collège de commissaires aux comptes et conseil de copropriété
8. A la demande de M. WAUTIER :
 - a. « La société de nettoyage n'effectue pas le travail demandé et quand elle le fait, elle ne le fait pas bien. On nettoie les communs du 12^{ème} étage moins de 1 fois par mois. On bloque l'ascenseur en pleine heure de pointes, ... D'autres résidents se plaignent aussi. J'aimerais porter ce point à l'ordre du jour lors de la prochaine AG afin d'examiner les pointages (qu'on avait évoqué lors de la dernière AG) et changer de société si les co-propriétaires sont d'accord. »
 - b. « Proposition de nettoyage quotidien du rez-de-chaussée s'il n'y a aucune amélioration. J'aimerais aussi que l'on rappelle aux habitants des appartements du fond (bloc 3 ?) via leur syndic que l'on ne peut déposer ses poubelles que le dimanche soir. S'il n'y a aucun changement, proposons de nous charger de l'enlèvement de leurs poubelles (et de leur envoyer la facture). »
9. A la demande de M. PETIT : Proposition de d'achat des places de parking (50-51-52-53) qui sont mises en location par la copropriété – Suite éventuelle.

Sont présents et valablement représentés : 25/62 propriétaires, soit 5353.81/10.958,13 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.

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

1) Constitution du bureau de l'assemblée

La présidence est assurée par **M. LANCELLE**

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 **M. HASSEN**

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 01/10/2022 – 30/09/2023 :

a. Décharge pour la gestion & reddition des comptes de l'association (exercice 2022-2023)

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

b. Rapport sur les contrats de fournitures régulières (dont énergie – détail ci-dessous) en cours et contrats à adapter – Décision.

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

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 et dans un risque éventuel géopolitique ou d'approvisionnement relatif, le Syndic envisage de bloquer les prix à +/- 50,00 €/MWh de Gaz et +/- 120,00 €/MWh de l'électricité (hors coût du fournisseur) pour le 1^{er} trimestre 2024.

Sur base annuelle, les prix évoqués nous amèneraient à un budget équivalent (tout prix compris) à 2x en gaz et 1,7x 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 et mandat est octroyé au Syndic pour le renouvellement à leur échéance pour une durée n'excédant pas 3 ans.

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

Lecture des rapports du vérificateur aux comptes est faite en séance.

Remarques éventuelles : _____

Soumis au vote :

Accord sur les comptes 2022-2023.

Vote		
Oui :	5353.81	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

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

c. Fixation du budget prévisionnel des dépenses périodiques : Exercice 2023-2024 : Proposition du maintien du budget de 68.376,84€/an (bloc 1) & de 3.604,44€/an (Bloc 2) sur base annuelle - (Provisions mensuelles sur quotités)

❖ versements **mensuels, par quotités**

Soumis au vote :

Accord sur le budget ci-dessus.

Vote		
Oui :	5353.81	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

Le budget et les modalités d'appels de fonds **sont** approuvés, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **100%**

d. Fonds de réserve : Proposition d'un budget annuel de 25.200€ (Soit 0,21€ la quotité/mois) via appels de fonds mensuels – Décision.

Art. 3.86 §3 1° L'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de 5 ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à 5 % de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent ; l'association des copropriétaires peut décider à une majorité de 4 /5 e de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire)

Proposition : 25.200€.

❖ Modalité de l'apport périodique : versements **mensuels/ trimestriels/semestriels/annuel unique**

Soumis au vote :

Accord sur le montant de 25.200€/an sur quotités (appels mensuels)

Vote		
Oui :	5353.81	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

Les modalités d'appel au fonds de réserve **sont** approuvées, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **100%** (vote 1/2)

3) Façade avant :

- a. Présentation par l'architecte MANZAN du dossier des soumissions actualisées après sollicitation d'un ferronnier pour scinder les postes ferronneries (en annexe de la convocation) et réfection des parties communes de la façade avant pour un montant tout poste confondu de +- 405.000€ TVA, honoraires d'architecte compris (contre 446.000€ en 2022) - Décision.

Monsieur MAYAN informe qu'une économie d'environ 40.000€ a pu être obtenue en scindant les portes ferronneries et réfection des parties communes de la façade avant. Concernant les revêtements de sol privatifs, il est renseigné que tous seront enlevés. Le délais devrait être d'idéalement 4 mois.

Soumis au vote :

L'assemblée marque son accord sur la société GLOBAL EPOXY comme société adjudicatrice pour un montant total de 386.215,03€ TVAC ; honoraires compris. Un contrat d'entreprise sera signé entre la société et l'ACP. Les garde-corps sont choisis sur base du projet transmis en annexe du PV.

Vote		
Oui :	5353.81	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

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

- b. Proposition de commander, dans le cadre de la réfection de la façade avant, l'ensemble des postes privatifs, repris dans le comparatif présenté par M. MANZAN, à la société adjudicatrice choisie au point 3a. (Conformément à l'article 3.88 §1er 1^oe de la loi sur la copropriété, permettant l'exécution de travaux dans les parties privatives pour des raisons techniques ou économiques assuré par l'association des copropriétaires sans que cela ne modifie la répartition des coûts entre les copropriétaires) (vote 2/3) – Décision.

Soumis au vote :

L'assemblée marque son accord pour la proposition ci-dessus.

Vote		
Oui :	5353.81	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

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

4) Rampe de garage (Suite AGO 2021) : Présentation par M. MANZAN du devis pour les réfections au niveau de l'air de manœuvre générant des problèmes d'infiltration au niveau des garages situés sous la rampe - Décision.

Soumis au vote :

L'assemblée marque son accord de principe sur la réfection de la partie de rampe (environ 70m²) pour un montant de 20.000€ maximum. Mandat est donné au conseil de copropriété pour choisir la société adjudicatrice.

Vote		
Oui :	5353.81	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

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

5) Sécurisation : Présentation du devis de sécurisation de la 2^e porte d'entrée au n°11 pour un montant de +- 1.700€ TVAC – Décision.

Soumis au vote :

L'assemblée marque accord sur le devis d'AZ SECURITY pour un montant de 1684,34€ TVAC.

Vote		
Oui :	5353.81	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

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

6) Conformément à l'article de loi 3.89 §5 16° sur la copropriété le syndic inscrit à l'ordre du jour la question : « des travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir. ». – Décision.

Soumis au vote :

Aucun mandat à donner à un spécialiste.

Vote		
Oui :	5353.81	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

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

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

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

Candidat(s) : M. PETIT & MME. LOOSVELDT

Vote		
Oui :	5353.81	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

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

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

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

Candidat n° 1 : M. PETIT

Vote		
Oui :	5353.81	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

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

Candidat n° 2 : M. GEENEN

Vote		
Oui :	5353.81	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

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

Candidat n° 3 : M. ELLEBOUDT

Vote		
Oui :	5353.81	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

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

8) A la demande de M. WAUTIER :

- a. « La société de nettoyage n'effectue pas le travail demandé et quand elle le fait, elle ne le fait pas bien. On nettoie les communs du 12ème étage moins de 1 fois par mois. On bloque l'ascenseur en pleine heure de pointes, ... D'autres résidents se plaignent aussi. J'aimerais porter ce point à l'ordre du jour lors de la prochaine AG afin d'examiner les pointages (qu'on avait évoqué lors de la dernière AG) et changer de société si les co-propriétaires sont d'accord. »

Soumis au vote :

L'assemblée souhaite garder la société actuelle en demandant une feuille de pointage (système cahier des charges)

Vote		
Oui :	5353.81	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

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

- b. « Proposition de nettoyage quotidien du rez-de-chaussée s'il n'y a aucune amélioration. J'aimerais aussi que l'on rappelle aux habitants des appartements du fond (bloc 3 ?) via leur syndic que l'on ne peut déposer ses poubelles que le dimanche soir. S'il n'y a aucun changement, proposons de nous charger de l'enlèvement de leurs poubelles (et de leur envoyer la facture). »

Soumis au vote :

Le syndic du bloc 3 sera interpellé sur la base du point d'ordre du jour.

Vote		
Oui :	5353.81	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

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

9) A la demande de M. PETIT : Proposition d'achat des places de parking (50-51-52-53) qui sont mises en location par la copropriété – Suite éventuelle.

Soumis au vote :

L'assemblée refuse la proposition.

La proposition **est** acceptée, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **0 %**.

Divers/Notes : /

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 **21h05**.

**Procès-Verbal de L'Assemblée Générale « Ordinaire » (2^{ème} séance) des
Copropriétaires de la résidence « SEBASTIEN LARUELLE » sise Quai Saint Léonard,
11&13A à 4000 LIEGE
BCE : 0873.624.065**

Tenue à liège le jeudi 18 décembre 2025 à 18h00

ORDRE DU JOUR :

Constitution du bureau de l'assemblée

1. Comptabilité de l'Association des Copropriétaires – Exercice 01/10-30-09 – Décision :
 - a. Décharge pour la gestion & reddition des comptes de l'association 2024/2025
 - b. Rapport sur les contrats en cours et les fournitures régulières (+ adaptation éventuelle) :
 - Nettoyage – Suites à donner
2. Fixation des budgets – Exercice 2025/2026 - Décision :
 - a. Fonds de roulement - Proposition d'un budget annuel de 70 000.00 € (bloc 1) & de 4.500.00€/an (Bloc2) sur base annuelle – (Provisions mensuelles sur quotités)
 - b. Fonds de réserve – Proposition d'un budget annuel de 20 000.00 € via appels de fonds mensuels
3. Mur mitoyen – ACP IMOLA/ACP SEBASTIEN LARUELLE – Information sur les suites du dossier.
4. Sécurité incendie – présentation du cadastre privé - Suites à donner
5. Ascenseurs – Information sur la nouvelle analyse du risque, novembre 2024 et travaux à prévoir (devis sur site internet du syndic) - Décision
6. 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
7. Elections/réélections statutaires : commissaire(s) aux comptes et conseil de copropriété

Sont présents et valablement représentés : 16/59 propriétaires, soit 3.031,5710.958,13 quotités.

Art 3.87§5 L'assemblée générale ne délibère valablement que si, au début de l'assemblée générale, plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes. Néanmoins, l'assemblée générale délibère aussi valablement si les copropriétaires présents ou représentés au début de l'assemblée générale représentant plus de trois quarts des quotes-parts dans les parties communes.

Art 3.87§7 al. 4 Nul ne peut prendre part au vote, même comme mandant ou mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés.

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

1. Constitution du bureau de l'assemblée

La présidence est assurée par Mme GELIN

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 01/10-30-09 – Décision :

a. Décharge pour la gestion & reddition des comptes de l'association 2024/2025

Les comptes sont présentés et soumis à l'approbation de l'assemblée après avoir été vérifiés par le collège de commissaires aux comptes en date du 21/11/2025 et préalablement envoyés aux copropriétaires.

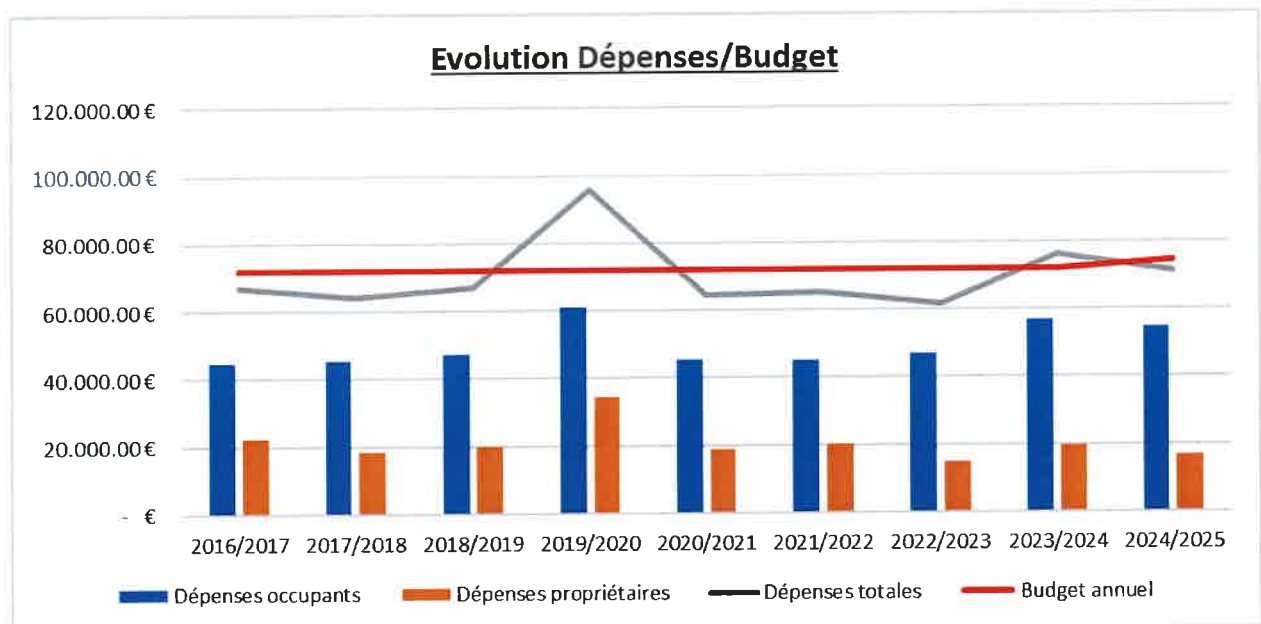
Rapport/Commentaires du collège de commissaires aux comptes :

Le(s) commissaire(s) aux comptes font part de leur vérification et n'émettent pas de remarques particulières. / et émettent les remarques suivantes :

- Des discordances relatives aux consommations d'eau privatives ;
- La présence de frais liés aux garages.

Remarques éventuelles :

Pour le surplus, le Syndic fait rapport de l'évolution des dépenses.



Soumis au vote :

Pour approuver les comptes de l'exercice 2024/2025 et donner pleine et entière décharge aux commissaires aux comptes et au Syndic pour sa gestion.

Vote		
Oui :	3.031,57	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

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

b. Rapport sur les contrats en cours et les fournitures régulières (+ adaptation éventuelle) :

Concernant les contrats d'énergie, le Syndic rappelle que la copropriété a bénéficié d'un prix fixe particulièrement intéressant jusqu'au 31/12/2023, à savoir :

Electricité Mono : 57,12€/MWh, Bi-horaire : HP 65,79€/MWh & HC 44,12€/MWh

Durant la durée du contrat cadre Be Wolf à prix fixe, le prix du marché était de :

En 2022 :

Electricité +/- 300,00/MWh

En 2023 :

Electricité +/- 140,00 €/MWh

Comme informé lors de la dernière Assemblée Générale Ordinaire, un contrat pour 2024, 2025 & 2026 auprès du fournisseur TOTAL, offrant de meilleures possibilités, a été conclu.

Il s'agit d'un contrat sur base variable mais pouvant basculer vers un tarif fixe via un clic sur une période déterminée (trimestre, année, ...).

Pour l'année 2024, les prix de l'énergie ont été stabilisés à environ 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 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.

ACR SEBASTIEN LARUELLE - BCE : 0873.624.065

Rapport sur les contrats & fournitures régulières - Exercice 2025/2026

TYPE	DOMAINE	FOURNISSEUR	MONTANT ANNUEL MOYEN
IMPETRANTS	ELECTRICITE	TOTAL	4.500.00 €
	EAU	CILE	7.500.00 €
	RELEVE	ISTA	800.00 €
ADMINISTRATION	ASSURANCE INCENDIE	AG	11.000.00 €
	RC CC & COM	ALLIANZ	75.00 €
	FRAIS BANCAIRES	ING	400.00 €
	SYNDIC	BE WOLF	18.000.00 €
	Salle AG	MERCURE	350.00 €
MAINTENANCE	NETTOYAGE	CLENET	13.500.00 €
MATERIEL INCENDIE	EXTINCTEURS	BUSINESS FIRE	250.00 €
	DETECTION + EXUTOIRES	GIMI	1.200.00 €
	ECLAIRAGES DE SECOURS	XTE	180.00 €
ENTRETIEN	ADOUCISSEUR	PARISSE	200.00 €
	SEL ADOUCISSEUR	PARISSE	700.00 €
	ASCENSEURS	AEM	2.700.00 €
	ASCENSEURS (SECT)	VINCOTTE	1.200.00 €
	VOLETS GARAGES	PEMATIC	250.00 €

Pour l'exercice 2025/2026, le budget prévisionnel est estimé à environ 63.000,00 € (hors dépannages, réparations et remplacements).

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

Plusieurs points doivent faire l'objet d'une décision à l'occasion de cette assemblée générale, notamment :

- Nettoyage des parties communes :

Pour mémoire, la société CLENET entretient l'immeuble depuis juillet 2017. Son cahier des charges est à la disposition des copropriétaires.

Le budget mensuel est actuellement de +/- 1.125,00 € TVAC.

Les copropriétaires seront invités à se prononcer sur l'opportunité d'adapter le cahier des charges et de relancer un tour de marché.

Des doléances sont émises quant au nettoyage des cages d'escaliers et des cabines d'ascenseurs, la société sera rencontrée sur place en vue de faire le point et de trouver une solution.

Il est également demandé au Syndic de sensibiliser les occupants sur le respect de la propreté après passage de la firme de nettoyage.

- Assurance incendie de la copropriété :

La copropriété a l'obligation légale de disposer d'une assurance incendie collective. Celle-ci est actuellement souscrite auprès de la compagnie AG Insurance, via le courtier Benoît BOTTIN. Le contrat est consultable sur notre site internet.

Lors de la dernière assemblée générale, un tour de marché avait été demandé. Nous avons sollicité le courtier actuel afin d'obtenir un état de la sinistralité de la copropriété. Il ressort que, sur les cinq dernières années, treize sinistres ont été déclarés, majoritairement des dégâts des eaux, ce qui explique l'application d'une franchise majorée par trois pour ce type de sinistre.

À ce stade, aucune autre offre n'a été transmise par le courtier actuel.

Nous avons néanmoins pris l'initiative de consulter le courtier Groupe Rensonnet, qui nous a communiqué les éléments suivants :

Bonjour Monsieur Cassart,

Je vous reviens comme attendu concernant votre demande relative à la copropriété SEBASTIEN LARUELLE.

Vous trouverez d'abord en annexe une copie actualisée de la police en cours d'AG Insurance.

- *Il s'agit d'une bonne couverture générale, mais pas d'une formule tous risques.*
- *Les pertes indirectes de 10% sont prévues.*
- *Une franchise x3 en dégât des eaux est prévue.*
- *La prime actuelle est de 11.129,51 € ttc (abex 1057).*

J'ai le plaisir de vous proposer la solution avantageuse de AXA en formule BUILDIMAX ALL RISK dont vous trouverez l'offre en annexe accompagnée de la fiche IPID et des conditions générales.

Il s'agit d'une formule plus étendue qu'AG Insurance puisqu'il s'agit d'une TOUS RISQUES.

De plus, des garanties accessoires sont prévues comme les frais de syndic, le contenu de la copropriété, les infiltrations accidentelles par façade, etc. garanties non prévues par le contrat AG actuel.

Les pertes indirectes de 10% sont prévues comme dans le contrat AG actuel, ainsi que la clause d'expertise (abrogation de la règle proportionnelle et dépassement de la valeur assurée).

Aussi, AXA ne prévoit pas de franchise pénalisante (x3) en dégât des eaux.

La prime est de 10.734,73 € ttc/an.

En conclusion, la présente offre prévoit une meilleure couverture avec une tarification plus avantageuse et sans pénalité de franchise.

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

La seule réserve de cette offre est qu'elle est conditionnée à une visite/expertise (et du nombre d'unités à communiquer, bien qu'à priori sans influence) qui pourra être menée en cas d'accord de principe.

L'assemblée générale est invitée à se positionner sur les suites à donner à ce dossier.

Après discussions, les copropriétaires conviennent de principe de donner mandat au Syndic pour solliciter d'autres courtiers/offres d'assurance et de donner mandat au conseil de copropriété pour choisir la compagnie/courtier.

Soumis au vote :

Pour approuver le rapport des contrats en cours et les fournitures régulières,
Pour donner mandat au conseil de copropriété pour valider une offre assurance incendie/courtier.

Vote		
Oui :	3.031,57	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

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

3. Fixation des budgets – Exercice 2025/2026 - Décision :

a. Fonds de roulement - Proposition d'un budget annuel de 70 000.00 € (bloc 1) & de 4.500.00€/an (Bloc2) sur base annuelle – (Provisions mensuelles sur quotités)

- ❖ Versements **mensuels**
- ❖ **Par quotité / Sur charges réelles**

Soumis au vote :

Pour maintenir le budget annuel de 70.000,00 € (Bloc 1) et 4.500,00 € (Bloc2) sur quotités par versements mensuels.

Vote		
Oui :	3.031,57	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

Le budget et les modalités d'appels de fonds **sont** approuvés, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **100 %**.

b. Fonds de réserve – Proposition d'un budget annuel de 20 000.00 € via appels de fonds mensuels

Art. 3.86 §3 1° L'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de 5 ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à 5 % de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent ; l'association des copropriétaires peut décider à une majorité de 4 /5 e de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire)

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

Soumis au vote :

Pour maintenir le budget annuel de 25.200,00 € sur 10.000 quotités par versements mensuels.

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

Pour mandater le Syndic pour effectuer un placement à terme pour une durée de +/- 11 mois de +/- 150.000,00 €. Le conseil de copropriété reçoit mandat pour valider le taux de placement.

Vote		
Oui :	3.031,57	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

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

4. Mur mitoyen – ACP IMOLA/ACP SEBASTIEN LARUELLE – Information sur les suites du dossier.

Pour rappel, la copropriété a été impliquée dans une procédure avec la copropriété voisine IMOLA. L'issue de cette procédure a conduit à la reconnaissance de la mitoyenneté du mur des garages ainsi qu'à l'obligation de procéder aux travaux de réparation à concurrence de moitié pour chaque ACP.

L'architecte MANZAN avait été mandaté afin d'établir le cahier des charges et de procéder aux demandes de prix, pour un budget estimé entre 15.000,00 € et 20.000,00 €.

En raison des problèmes de santé rencontrés par l'architecte MANZAN et de l'absence d'accord avec la copropriété voisine, l'architecte VOZ a été mandaté conjointement avec notre confrère en octobre 2025. Celui-ci sera en mesure de transmettre un métré estimatif ainsi que les soumissions relatives à ces travaux. Ce dossier sera suivi en collaboration avec le conseil de copropriété.

5. Sécurité incendie –présentation du cadastre privé - Suites à donner

Lors de la dernière assemblée générale, il avait été rappelé l'historique du dossier de mise en conformité incendie ainsi que la dernière visite des pompiers en 2021, attestant de la conformité des parties communes.

Toutefois, les copropriétaires avaient été à nouveau sensibilisés quant aux obligations à respecter dans les parties privatives.

Un recensement privatif a été réalisé au cours de l'exercice 2025. Sur base des réponses reçues par le syndic, il ressort notamment que :

- 12 lots disposent d'une porte coupe-feu ;
- 9 lots disposent d'une attestation de conformité électrique datant de moins de 5 ans.

Nous attirons une nouvelle fois l'attention des copropriétaires sur la nécessité d'être en règle avec leurs obligations privatives.

La copropriété, tant pour les parties communes que privatives, doit être conforme au Règlement de Police de la Ville de Liège ainsi qu'au rapport du SRI datant de 2021.

Soumis au vote :

Pour ne pas entamer de démarches complémentaires et donner mandat au Syndic pour suivre le recensement privatif.

Vote		
Oui :	3.031,57	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

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

6. Ascenseurs – Information sur la nouvelle analyse du risque, novembre 2024 et travaux à prévoir (devis sur site internet du syndic) – Décision

La législation relative à la conformité des ascenseurs prévoit notamment :

- Un contrôle périodique effectué tous les 6 mois par la firme Vincotte ;
- Une analyse de risques à réaliser tous les 15 ans.

La dernière analyse de risques ayant été réalisée fin 2009, une nouvelle analyse a été sollicitée fin 2024. À l'issue de celle-ci, un rapport a été établi, reprenant les travaux nécessaires à la mise en conformité des ascenseurs.

Sur base de ce rapport, l'ascensoriste de la copropriété a remis les devis suivants, disponibles sur notre site internet :

- Mise en conformité de l'ascenseur du bloc 11B : 8.230,00 € HTVA ;
- Mise en conformité de l'ascenseur du bloc 13A : 6.090,00 € HTVA.

La copropriété dispose d'un délai de 3 ans pour réaliser ces travaux, soit jusqu'en novembre 2027. Une nouvelle analyse de risques devra ensuite être réalisée en 2039.

Soumis au vote :

Pour reporter ce point à l'année prochaine avec une offre comparative de la firme ORONA pour les travaux de mise en conformité et à la maintenance des ascenseurs.

Vote		
Oui :	3.031,57	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

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

7. 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

Après réflexions, les copropriétaires souhaitent mandater un architecte pour établir un cahier des charges et récolter des soumissions pour rénover la toiture principale à présenter à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

Le conseil de copropriété reçoit mandat pour choisir l'architecte.

En complément, il est également demandé de solliciter un devis pour procéder à l'enlèvement des anciens systèmes d'hydrophore ainsi que les vases d'expansions situés dans les locaux compteurs d'eau.

Soumis au vote :

Pour accord sur ce qui précède.

Vote		
Oui :	3.031,57	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

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

8. Elections/réélections statutaires : commissaire(s) aux comptes et conseil de copropriété

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

Candidat(s) : Mme LOOSVELDT & M. PETIT (sauf contre-ordre de leur part)

Vote		
Oui :	3.031,57	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

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

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

Candidat n° 1 : M. GEENEN

Vote		
Oui :	3.031,57	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

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

Candidat n° 2 : M. PETIT (sauf contre-ordre sa part)

Vote		
Oui :	3.031,57	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

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

Candidat n° 3 : M. ELLEBOUDT (sauf contre-ordre sa part)

Vote		
Oui :	3.031,57	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

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

Candidat n° 4 : Mme GELIN

Vote		
Oui :	3.031,57	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

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

Lecture de l'ensemble des points (point par point) est donnée à l'assemblée du présent procès-verbal.
Tous les points de l'ordre du jour ayant été discutés, la séance est levée à **19h10**.

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