



**Concerne :** Résidence « GRANDGAGNAGE », Rue Grandgagnage 16-22 à 4000 LIÈGE 1  
BCE 0896.599.011

**Procès Verbal de l'Assemblée générale du jeudi 15 décembre 2022**

Les copropriétaires de l'Association des copropriétaires de la Copropriété « GRANDGAGNAGE » se sont réunis en assemblée générale, le 15-12-2022, en la « salle de l'asbl Handicap Physique et Logement », sise rue Darchis, 19 à 4000 LIEGE.

**BUREAU NELIS**

Boulevard Piercôt, 7  
4000 Liège

T. 04 342 83 18  
F. 04 344 33 07

info@bureaunelis.com  
TVA. BE 0885 360 075

RC professionnelle et cautionnement via  
AXA Belgium SA - police n° 730.390.160

[www.bureaunelis.com](http://www.bureaunelis.com)

Agréation ipi n° 105227

Compte tiers : BE78 0014 4382 4586



### Détail du vote

Abstentions :

**04- Etat des procédures judiciaires en cours.**

Pas de vote

*Néant.*

**06 - Approbation des comptes et du bilan de l'exercice écoulé.**

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Immeuble entier - soit 3026.00 sur 6050.00

### Décision

*Préalablement à leur envoi, les comptes ont été vérifiés par le conseil de copropriété. Ils sont expliqués et commentés.*

*Les comptes et le bilan sont approuvés à l'unanimité.*

### Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

**06 - Budget charges courantes.**

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Immeuble entier - soit 3026.00 sur 6050.00

### Décision

*Les propriétaires décident de porter le budget annuel à 100.000 €uros.*

*Le budget se répartit comme suit : 93.000 € pour l'immeuble, sans les parkings et 7.000 € pour les parkings. Il est appelé par appels trimestriels anticipatifs répartis en fonction des quotités.*

*Il sera réparti en fonction des quotités des différents lots en quatre appels trimestriels.*

*Au vu de la situation actuelle et de l'augmentation des prix de l'énergie, les propriétaires donnent mandat, le cas échéant, au syndic pour proposer une augmentation du montant des provisions. Le conseil de copropriété reçoit mandat de statuer sur cette proposition.*

### Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

**07 - Fonds de réserve.**

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Immeuble entier - soit 3026.00 sur 6050.00

### Décision

*Voir la décision prise au point 15.*

### Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

**08 - Décharge au Conseil de Copropriété pour l'exercice écoulé.**

**Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Immeuble entier - soit 3026.00 sur 6050.00**

**Décision**

*Les propriétaires donnent décharge au Conseil de Copropriété concernant l'exercice écoulé.*

**Résultat du vote**

Vote **Pour** à l'unanimité

**09 - Décharge au(x) vérificateur(s) aux comptes pour l'exercice écoulé.**

**Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Immeuble entier - soit 3026.00 sur 6050.00**

**Décision**

*Les propriétaires donnent décharge au(x) vérificateur(s) aux comptes concernant l'exercice écoulé.*

**Résultat du vote**

Vote **Pour** à l'unanimité

**10 - Décharge au syndic pour l'exercice écoulé.**

**Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Immeuble entier - soit 3026.00 sur 6050.00**

**Décision**

*Les propriétaires donnent décharge au syndic concernant l'exercice écoulé.*

**Résultat du vote**

Vote **Pour** à l'unanimité

**11 - Elections statutaires : Conseil de copropriété.**

**Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Immeuble entier - soit 3026.00 sur 6050.00**

**Décision**

*Conseil de copropriété :*

**Résultat du vote**

Vote **Pour** à l'unanimité

**12 - Elections statutaires : vérificateur(s) aux comptes.**

**Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Immeuble entier - soit 3026.00 sur 6050.00**

**Décision**

Monsieur DEVILLE vérifiera les comptes de la copropriété.

**Résultat du vote**

Vote **Pour** à l'unanimité

**13 - Elections statutaires : syndic.**

**Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Immeuble entier - soit 3026.00 sur 6050.00**

**Décision**

*Le Bureau Nélis sprl, représenté par Monsieur Alain Nélis, est reconduit dans sa tâche de syndic jusqu'à la prochaine assemblée générale.*

**Résultat du vote**

Vote **Pour** à l'unanimité

**14 - Rapport d'évaluation des contrats de fournitures.**

**Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Immeuble entier - soit 3026.00 sur 6050.00**

**Décision**

*- Electricité et gaz : la copropriété a un contrat avec la société LUMINUS. Ce dernier s'est terminé le 31 décembre 2021.*

*Le contrat s'est transformé en un contrat à prix variable avec possibilité de cliquer.*

*Les copropriétaires mandatent le syndic pour négocier l'achat de gaz et d'électricité et pour signer les contrats même pour les échéances excédant la durée de son contrat.*

*Les propriétaires marquent leur accord concernant le recours aux conseils de la société BROPTIMIZE concernant le suivi énergétique.*

- Adoucisseur, entretien : WEAUTER sprl, référence GRAN005, 085/51.33.90
- Ascenseur, entretien : SCHINDLER sa, dépannage : 0800/170.70 ;
- Ascenseur, contrôle : KONHEF asbl, 03/238.99.81 ;
- Assurance incendie : AXA, contrat 816.906.717, intermédiaire SMART ASSURANCES WAREMME : 019/32.27.26 ;
- Assurance protection juridique : ARAG, contrat 1162604, intermédiaire TREA : 02/268.21.80 ;
- Chauffage : entreprise RENARD, 04/387.72.12 ;
- Entretien des exutoires de fumées : CRAHAY TECHNICS ;
- Entretien des abords : ALFA JARDINS ;
- Extincteurs, dévidoirs, entretien : BUSINESS FIRE, client 1257, 04/233.86.39 ;
- Grille accès parking, motorisation : PEMATIC 04/278.62.28 ;
- Porte arrière 16-18 : AZ SECURITY, 04/221.32.21 ;
- Sécurisation des portes, badges : MARINELLI + sprl, 04/264.53.00 ;
- Tiers répartiteur : BSL TECHEM, code immeuble 83719, 04/343.77.68.

**Résultat du vote**

Vote **Pour** à l'unanimité

**15 - Façades à rue, présentation de l'étude réalisée par le bureau d'étude, du cahier des charges, des offres récoltées, des entreprises consultées, décisions, votes.**

Majorité : 66.67%. Clé : 9506 - soit 6338.65 sur 9506.00

**Décision**

Conformément aux décisions d'assemblées, le bureau d'architecture FELLIN a été mandaté pour réaliser une analyse de la façade, de son état et des remèdes à apporter.

L'architecte attire l'attention des propriétaires sur l'état des façades et de leurs éléments : joints évidés, pierre délités, explosion de pierres en tête de certaines pilastres, etc. Elle attire également l'attention des propriétaires sur le fait que l'enveloppe budgétaire pour rénover la façade sera d'autant plus importante si les pathologies rencontrées ne sont pas prises en charge à court terme.

Madame FELLIN détaille son travail, le cahier des charges établi et le résultat de l'appel d'offre.

Les travaux comprennent notamment l'installation de chantier, la pose d'un échafaudage, le traitement des façades et des pierres, la mise en peinture des enduits et badigeons, l'amélioration de l'étanchéité des balcons, le nettoyage et le contrôle des chéneaux, la pose de pics anti pigeons, la mise en peinture des corniches - rives et plafonds, la mise en peinture des châssis, le traitement des ferronneries.

Le montant des honoraires du bureau d'architecture s'élève à 6.600 € htva forfaitaire dont 60 % après l'examen des offres.

Six entreprises ont été consultées pour tout ou partie du travail. L'architecte conseille de poursuivre avec l'entreprise ANTE Peinture pour un montant de 68.268 € htva.

Financement des travaux : les travaux communs et les honoraires de l'architecte seront financés pour partie par le fonds de réserve, les propriétaires décident de laisser 20.000,00 € sur ce dernier. Le solde sera constitué en 3 appels de fonds, soit le 1er janvier, 1er avril et le 1er juillet 2023.

Le coût des travaux privés (mise en peinture des châssis) s'élève à 7.850 € htva. Ils sera réclamé, via un appel de fonds privés, aux propriétaires concernés.

Les propriétaires marquent leur accord sur la réalisation des travaux ainsi que sur le mode de financement et confient la mission de supervision des travaux au bureau d'architecture FELLIN.

Les travaux débuteront à la mi-août, il est demandé au bureau d'architecture FELLIN de commander les travaux et de bloquer le budget des travaux.

Certains propriétaires souhaitent faire réaliser les peintures intérieures des châssis par l'entreprise ANTE.

Un courrier sera envoyé à tous les propriétaires afin de connaître leur intention. Les retours seront communiqués au bureau d'architecture ainsi qu'à l'entreprise.

**Résultat du vote**

Vote **Pour** à l'unanimité

**16 - Demande d'un propriétaire de placer une sirène d'alarme individuelle sur la façade**

