

**Concerne :** Résidence « GRETRY », Quai du Longdoz, 46 à 4020 LIÈGE 2  
BCE 0819.364.938

### Procès Verbal de l'Assemblée générale du mardi 21 avril 2026

Les copropriétaires de l'Association des copropriétaires de la Copropriété « GRETRY » se sont réunis en assemblée générale, le 21-04-2026, en la « salle Vilette », rue Vilette, 38 à 4020 LIEGE.

Quorum des présences :

| Copropriétaire                                   | Voix  | Présent    | Mandataire |
|--------------------------------------------------|-------|------------|------------|
| [REDACTED]                                       | 467   | Absent     |            |
| [REDACTED]                                       | 288   | Représenté | [REDACTED] |
| [REDACTED]                                       | 467   | Absent     |            |
| [REDACTED]                                       | 467   | Présent    |            |
| [REDACTED]                                       | 646   | Présent    |            |
| [REDACTED]                                       | 552   | Absent     |            |
| [REDACTED]                                       | 100   | Absent     |            |
| [REDACTED]                                       | 646   | Présent    |            |
| [REDACTED]                                       | 467   | Présent    |            |
| [REDACTED]                                       | 667   | Présent    |            |
| [REDACTED]                                       | 189   | Représenté | [REDACTED] |
| [REDACTED]                                       | 467   | Représenté | [REDACTED] |
| [REDACTED]                                       | 646   | Présent    |            |
| [REDACTED]                                       | 467   | Représenté | [REDACTED] |
| [REDACTED]                                       | 662   | Absent     |            |
| [REDACTED]                                       | 467   | Absent     |            |
| [REDACTED]                                       | 764   | Absent     |            |
| [REDACTED]                                       | 552   | Présent    |            |
| [REDACTED]                                       | 552   | Présent    |            |
| [REDACTED]                                       | 467   | Absent     |            |
| Copropriétaires : 12 / 20<br>Lots : 16 / 26      | 10000 | 6054       |            |
| 50% des voix représentées                        |       |            |            |
| Double quorum atteint, l'assemblée peut se tenir |       |            |            |

Procès verbal détaillé :

**01- Vérification des quorums de présence, des procurations et des droits de vote.**

#### BUREAU NELIS

Boulevard Piercot, 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

Agrégation ipi n° 105227

Compte tiers : BE78 0014 4382 4586

**Pas de vote**

*Le double quorum est atteint (6054 quotités sur 10.000 présentes ou représentées et 12 propriétaires sur 20 présents ou représentés).*

#### **02- Nomination du Président de l'assemblée.**

**Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Immeuble entier - soit 3028,00 sur 6054,00**

##### **Décision**

*L'assemblée désigne Madame [REDACTED] en tant que Présidente de l'assemblée. La séance est ouverte par cette dernière.*

##### **Résultat du vote**

**5408** voix pour, **0** voix contre, **646** abstentions

**Proposition acceptée** (100,00% Pour - 0,00% Contre)

##### **Détail du vote**

**Abstentions :** Messieurs [REDACTED] C/O BUREAU NELIS (646)

#### **03- Nomination du Secrétaire de l'assemblée.**

**Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Immeuble entier - soit 3028,00 sur 6054,00**

##### **Décision**

*Le syndic est désigné secrétaire de l'assemblée.*

##### **Résultat du vote**

**5408** voix pour, **0** voix contre, **646** abstentions

**Proposition acceptée** (100,00% Pour - 0,00% Contre)

##### **Détail du vote**

**Abstentions :** Messieurs [REDACTED] C/O BUREAU NELIS (646)

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

**Pas de vote**

*Néant.*

#### **05- Rapport du conseil de copropriété.**

**Pas de vote**

*Le conseil de copropriété mentionne les différentes réalisations de l'année.*



- Etablissement du rapport de mise en conformité des conduits d'échappement des gaz brûlés.
- Intervention du l'ascenseur
- Intervention sur une fuite d'une gaine technique

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

**Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Immeuble entier - soit 3028,00 sur 6054,00**

##### **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

#### **07- Budget charges courantes.**

**Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Immeuble entier - soit 3028,00 sur 6054,00**

##### **Décision**

*Les propriétaires décident d'appliquer un budget annuel de 28.000 Euros.*

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

##### **Résultat du vote**

Vote **Pour** à l'unanimité

#### **08- Fonds de réserve.**

**Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Immeuble entier - soit 3028,00 sur 6054,00**

##### **Décision**

*Les propriétaires décident d'augmenter le fonds de réserve général de 20.000 €. Il sera appelé par appels trimestriels.*

##### **Résultat du vote**

Vote **Pour** à l'unanimité

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

**Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Immeuble entier - soit 3028,00 sur 6054,00**

##### **Décision**

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

##### **Résultat du vote**

Vote **Pour** à l'unanimité

The bottom of the page features several handwritten signatures in blue ink. On the left, there is a large, stylized signature. Next to it is a signature that appears to be 'JL'. To the right of 'JL' is a signature that looks like 'D'. Further right is a signature that appears to be 'TTC'. On the far right, there is a signature that looks like 'S' and another that is partially visible and appears to be 'B'.



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

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Immeuble entier - soit 3028,00 sur 6054,00

**Décision**

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

**Résultat du vote**

Vote **Pour** à l'unanimité

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

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Immeuble entier - soit 3028,00 sur 6054,00

**Décision**

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

**Résultat du vote**

Vote **Pour** à l'unanimité

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

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Immeuble entier - soit 3028,00 sur 6054,00

**Décision**

*Conseil de copropriété :*

*Madame [REDACTED] est élue à l'unanimité au conseil de copropriété ;*

*Madame [REDACTED] est élue à l'unanimité au conseil de copropriété ;*

**Résultat du vote**

Vote **Pour** à l'unanimité

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

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Immeuble entier - soit 3028,00 sur 6054,00

**Décision**

*Madame [REDACTED], Madame [REDACTED] et Monsieur [REDACTED] vérifieront les comptes de la copropriété.*

**Résultat du vote**

Vote **Pour** à l'unanimité

**14- Elections statutaires : syndic.**

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Immeuble entier - soit 3028,00 sur 6054,00

**Décision**

Le Bureau Nélis srl, 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

### **15- Contrôles obligatoires.**

**Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Immeuble entier - soit 3028,00 sur 6054,00**

#### **Décision**

- \* Conformité électrique des communs : l'installation est conforme jusqu'au 24 janvier 2027
- \* PEB : le rapport PEB partiel est valable jusqu'au 24 janvier 2033
- \* Ascenseur : l'ascenseur est aux normes jusqu'au 17 janvier 2034

Le syndic reçoit mandat de l'assemblée générale pour réaliser ces contrôles.

Le syndic rappelle par ailleurs, les obligations faites aux propriétaires concernant leur(s) lot(s) privatif(s).

Il s'agit notamment :

- de disposer d'une attestation de conformité électrique datant de moins de 5 ans.
- de disposer d'une attestation de conformité gaz datant de moins de 5 ans.
- de l'obligation d'attester sur l'honneur de la présence d'un/des détecteur(s) de fumée.
- de disposer d'une porte d'appartement coupe feu.

#### **Résultat du vote**

Vote **Pour** à l'unanimité

### **16- Rapport d'évaluation des contrats de fournitures.**

**Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Immeuble entier - soit 3028,00 sur 6054,00**

#### **Décision**

- Electricité : la copropriété a un contrat avec la société LUMINUS jusqu'en 2027. Pour les années 2028 et 2029, la copropriété a un contrat avec la société ENGIE. Tous les prix sont fixés. Les copropriétaires mandatent la société BROPTIMIZE pour gérer le suivi énergétique de la copropriété et signer les contrats même pour des échéances excédant la durée du contrat du syndic. Le syndic assurera un rôle d'intermédiaire entre la copropriété et la société.

Ascenseur, entretien : PREGALDIEN, 04/278.22.97;

Ascenseur, contrôle : AIB-VINCOTTE asbl, contrat 100099496/1087989, 081/432.611 ;

Assurance incendie : AXA, contrat 800.000.067;

Débouchage égouts : DEBOUCH'TOUT;

Portes d'entrée : MARINELLI +, 04/264.53.00;

Nettoyage des communs : MAX CLEAN, 0474/211.549 ;

Volet, dépannage et entretien : DEMUNCKs.a., 04/365.04.19.

#### **Résultat du vote**

Vote **Pour** à l'unanimité



## 17- Remplacement des décharges verticales, présentation du dossier par le bureau d'étude, décisions.

Majorité : 66,67%. Clé : Immeuble entier - soit 4036,00 sur 6054,00

### Décision

Pour les points 17 et 18, le bureau d'étude PETERS a récemment remis un rapport qui sera transmis avec rapport de l'assemblée.

Dans ce rapport, il insiste sur la difficulté de la situation mais aussi sur les non conformités relevées. Lors de la dernière assemblée, il avait été demandé au bureau d'étude d'analyser le remplacement des décharges verticales et des tuyauteries de gaz et d'eau.

Le bureau d'étude estime que le remplacement des décharges de la gaine de gauche n'est pas une priorité.

Les priorités sont les travaux de mise en conformité :

- Contrôle de conformité des toutes les installations privatives par un organisme de contrôle.
- Rénovation des installations d'évacuation d'eau du bloc B.
- Le remplacement des chaudières atmosphériques existantes par des chaudières étanches.
- L'installation de nouveaux conduits concentriques entre salle-de-bains et façade arrière.
- Le remplacement des tuyauteries d'alimentation en gaz depuis les compteurs jusqu'aux équipements terminaux.
- L'installation de 2 conduits communs en façade arrière sur lesquels seront raccordés les nouveaux conduits individuels.
- La réalisation des travaux d'accessibilité au niveau des trappes d'accès aux gaines techniques.

L'estimatif du coût de ces travaux prioritaires est de 224.750 € htva.

Les travaux non prioritaires sont :

- Rénovation des installations d'évacuation d'eau du bloc A.
- Le remplacement des alimentations d'eau des appartements du bloc A et B.

L'estimatif du coût des ces travaux est de 75.000 € htva.

Les propriétaires décident de réaliser les travaux préconisés par le bureau d'étude de la phase 0 à la phase 3. (voir rapport du bureau d'étude en annexe)

Les propriétaires décident également de solliciter la visite des pompiers.

Le bureau d'étude organisera la visite de l'organisme de contrôle des installations gaz ainsi que la visite des pompiers. Le bureau d'étude est mandaté pour mettre en œuvre les phases 0 à 3 et présenter aux copropriétaires les devis, les prix et les recommandations des pompiers lors d'une assemblée générale extraordinaire à tenir en idéalement en septembre 2026.

Une réparation du tuyau de décharge de la gaine B sera réalisée dans l'intervalle.

Par cette décision, l'assemblée décide d'imposer des travaux privatifs tel que le renouvellement de chaudières, la réalisation de l'évacuation, le renouvellement des tuyauteries de gaz. Ces travaux seront imposés à tous les propriétaires.

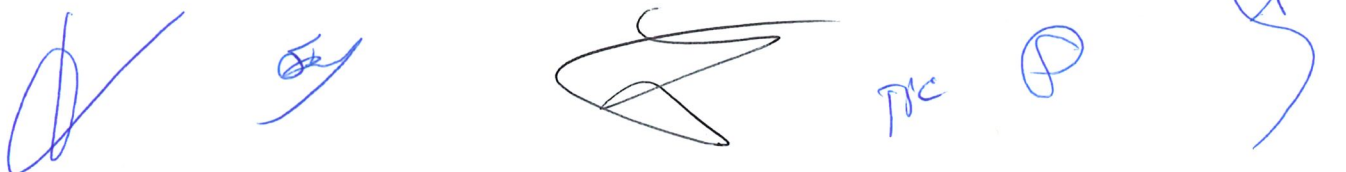
Financement : le bureau établira un détail des montants dus par appartements et le présentera lors de l'assemblée extraordinaire.

### Résultat du vote

4101 voix pour, 1953 voix contre, 0 abstentions

Proposition acceptée (67,74% Pour - 32,26% Contre)

### Détail du vote



**Votes contre :** Monsieur [REDACTED] (8); Madame [REDACTED] (646); Monsieur [REDACTED] Thomas (467); Madame [REDACTED] Vanessa (552)

**18- Conduits d'évacuation des gaz brûlés des chaudières et chauffe-bains, présentation du dossier par le bureau d'étude, présentation des solutions et des devis, décisions.**

Majorité : 66,67%. Clé : Immeuble entier - soit 0,00 sur 0,00

**Décision**

*Voir point 17.*

**Résultat du vote**

0 voix pour, 0 voix contre, 0 abstentions

**19- Lecture du procès-verbal des décisions et signature de ce procès-verbal.**

**Pas de vote**

*Le procès-verbal est lu et signé en séance par les propriétaires encore présents.  
L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée par le Président à 20h30.*

Fait à **salle Villette**, le **21-04-2026**

The block contains several handwritten signatures in blue ink. At the top left is a large, stylized signature. To its right is a signature that appears to be 'C'. Below the large signature on the left is another signature. To the right of that is a signature that looks like 'P. L.'. Below these are two more signatures, one on the left and one on the right, both appearing to be 'J. L.'. At the bottom right is a large, bold signature.