BE WOLF
GESTION DE COPROPRIÉTÉS

Liège, le 12-10-2026

NOTAIRE : HUBIN

GESTIONNAIRE DOSSIER :

Mail :

V/réf. : 2026-0529/001 - CB

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 CANTERBURY - MARIANNE Quai Churchill 17 & Quai de la Boverie 15 4020 Liège	**0887.165.067**	**BE59 3400 90002 4526**	**10.086 Qu.**	**01/01 - 31/12**

N° PEB : 20141017002023

Objet : Vente APP N° B05 – 319 qu. + Garage N° C08 - 30 qu. soit un total de 349 qu. sur 10.086 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 : 10.000,04 € s/ (10.086 qu.) ➔ **Q-P de 346,03 €**
     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 135.000,00 € sur charges réelles par versements mensuels ➔ **Q-P de 411,07 € par mois**

   - Fonds de réserve Canterbury à ce jour : 40.627,87 € s/(10.135 qu.)➔ **Q-P (550 qu.) de 2.204,77 €**
     Budget annuel de 7.500 € (Appelés en 12 mois) à partir du 1er juin ➔ **Q-P (550 qu.) de 33,92 € par mois**

   - Fonds de réserve Garage (669q) : 3.719,39 € s/ (669 qu.) ➔ **Q-P de 166,79 €**
     Budget annuel de 1.000,00 € (Appelés en 12 mois) ➔ **Q-P de 3,74 € par mois**

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

   - Arriérés charges : **0 €**
   - 175,71 € TTC pour la présente (facture en annexe)

Soit un total de 175,71 € 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° **BE59 3400 90002 4526.**

Un décompte au 31/12/26 sera établi et transmis aux vendeurs courant février 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.

BE WOLF
GESTION DE COPROPRIÉTÉS

Procès-Verbal de L'Assemblée Générale « Ordinaire » des Copropriétaires de la résidence « CANTERBURY-MARIANNE » sise Quai Churchill, 17 & Quai de la Dérivation, 15 à 4020 LIEGE – BCE : 0887.165.067

Tenue à liège le mercredi 13 mars 2024 à 18h00.

ORDRE DU JOUR :

1. Constitution du bureau de l'assemblée
2. Règlement de police de la Ville de Liège relatif à la prévention des incendies et des explosions du 25 juin 2018 – Suivi du dossier sur base de la décision d'AG 2023 – proposition de changer d'architecte pour non suivi de l'architecte Hankart – Proposition de mandater l'architecte Welsch pour soumission et suivi de chantier – décision
3. Comptabilité de l'association des copropriétaires – Exercice 01/01/2023 – 31/12/2023 :

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

b. Rapport et approbation des contrats de fournitures régulières dont énergie :
   - Electricité : contrat à prix fixe jusqu'au 31/12/2023, 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
   - Ascensoriste côté Canterbury – a la demande du conseil de copropriété – suite aux différentes plaintes concernant le suivi de la firme AEM – présentation des offres FAIN (actuellement côté Marianne) & OTIS pour l'entretien des ascenseurs – présentation du contrat – décision
   - Assurance : À la suite de la demande du CC pour procéder à un changement de courtier, explication de la problématique dans le cadre d'un changement de contrat d'assurance – discussion

c. Fixation du budget prévisionnel des dépenses périodiques :
   - Exercice 2024 : Soit proposition de 130.000,00€ sur base annuel & Proposition de fixer des provisions mensuelles sur base des quotités - décision

d. Fonds de réserve :
   i. CANTERBURY - Proposition d'un budget annuel de 15 000 €– Décision :
   ii. MARIANNE - Proposition d'un budget annuel de 7 500 € – Décision :
   iii. GARAGE - Proposition d'un budget annuel de 0 € – Décision :

4. Travaux à prévoir :

a. Rénovation du Pignon & de la façade arrière-côté Marianne – Proposition de nommer un architecte pour reprendre le cahier des charges de l – présentation des offres des architectes – choix du sapiteur – décision :
   i. Financement des travaux p.4a. – Cfr décision AGO 2023 - Accord de l'Assemblée pour financer par crédits la totalité des travaux – Présentation du dossier crédit – choix de la durée et du montant ces dossiers de crédits – le crédit sera à charge des quotités Marianne (cfr acte de base) soit sur 9 502 quotités - (vote + 2/3)
   NB : Les prêts bancaires seront prélevés directement du fond de réserve, un appel de fonds correspond au montant annuel sera appelé au minimum durant toute la durée du crédit.

b. Acte de base : Présentation du projet d'acte modificatif concernant les nouvelles quotités (annexé à la convocation) -approbation par l'assemblée de celle-ci – mandat est donné au syndic pour la signature de l'acte de base modificatif - décision

c. Problématique d'infiltration au niveau des garages – réparation des sterfputs et descente d'eau – présentation des offres – décision

5. Présentation du projet du ROI – validation de ce projet – rappel des obligations de transmission envers les locataires – le conseil de copropriété transmettra le projet au préalable au copropriétaire - décision.
6. Site de la copropriété « Canterbury-Marianne » - Proposition de mise en place d'un newsletter mensuel & information sur un problème particulier – discussion
7. Elections/Réélections statutaires : commissaire/collège de commissaires aux comptes et conseil de copropriété

Sont présents et valablement représentés : 23/36 propriétaires, soit 6705/10.086 quotités.

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

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

Le double quorum étant atteint, l'Assemblée peut donc valablement délibérer sur tous les points de l'ordre du jour.

1) Constitution du bureau de l'assemblée

La présidence est assurée par

Art 3.87§5 L'assemblée générale est présidée par un copropriétaire.

Le secrétariat est assuré par le Bureau d'Etudes Wolf srl, syndic, représenté par

Art. 3.87§10 Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des propriétaires qui ont voté contre ou se sont abstenus.

ASSESSEURS :

2) Règlement de police de la Ville de Liège relatif à la prévention des incendies et des explosions du 25 juin 2018 – Suivi du dossier sur base de la décision d'AG 2023 – proposition de changer d'architecte pour non suivi de l'architecte Hankart – Proposition de mandater l'architecte Welsch pour soumission et suivi de chantier – décision.

Explication de la problématique rencontrée avec l'architecte Hankart concernant le non suivi au niveau des demandes soumissions et suivi du chantier pour la mise en conformité incendie des parties communes malgré les nombreux rappel et recommandé transmis à celui-ci.

Soumis au vote :

L'assemblée générale approuver le changement d'architecte et la reprise du dossier en cours par l'architecte Welsch pour réaliser un dossier de soumissions, suivi de chantier et réception pour un montant de 8% HTVA du montant total des travaux.

Vote		
Oui :	**6705**	**Q**
Non :	**0**	**Q**
Non repris au vote :	**0**	**Q**

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

3) <u>Comptabilité de l'association des copropriétaires – Exercice 01/01/2023 – 31/12/2023 :</u>

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

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

b. Rapport et approbation des contrats de fournitures régulières dont énergie :

- Electricité : contrat fixe jusqu'au 31/12/2023, un 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 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*

Le Syndic a réalisé un tour de marché en vue du renouvellement des contrats d'énergies à leur échéance. Les fournisseurs MEGA, TOTAL & ENGIE, principaux acteurs du marché, ont été consultés.
Un contrat pour 2024, 2025 & 2026 auprès du fournisseur TOTAL, offrant de meilleures possibilités, a été conclu. Il s'agit d'un contrat sur base variable mais pouvant basculer vers un tarif fixe via un clic sur une période déterminée (trimestre, année, ...).

A ce stade, à dessein de sécuriser les coûts énergétiques de la copropriété pour l'hiver 2023/2024. Le Syndic a bloqué les prix à +/- 45,00 €/MWH de Gaz et +/- 100,00 à 120,00 €/MWH de l'électricité (hors coût du fournisseur) pour le 1er trimestre 2024.

Par rapport aux prix bloqués pour le 1er trimestre 2024, le syndic suit l'évolution des prix de l'énergie, lesquels ayant tendances soit à rester stables, soit à baisser (fin 2023), et bloquera ceux-ci par étapes successives.

Sur base annuelle et sous réserve de l'évolution du marché, les prix évoqués nous amèneraient à un budget équivalent à 1,75x en gaz et 1,5x 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.

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 :

Les commissaires aux comptes n'émettent aucunes remarques

Soumis au vote :

Accord sur ce qui précède.
L'assemblée générale approuve les comptes 2023 et les contrats de fournitures régulières.

Vote		
Oui :	6705	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 %**.

- Ascensoriste côté Canterbury – suite aux différentes plaintes concernant le suivi de la firme AEM – proposition de passer chez FAIN (actuellement côté Marianne) pour l'entretien des ascenseurs – présentation du contrat – décision

Présentation de l'offre de contrat actuellement chez AEM et le comparatif de la firme FAIN (ascensoriste actuellement côté Marianne)
Il est fait état de plusieurs plaintes de résident sur le travail actuellement fait à cette résidence par la firme AEM.

Le contrat proposé par la firme FAIN reprend les prestations suivantes :

1.2. Sont comprises les prestations suivantes :

1.2.1. La vérification et le réglage de(s) l'installation(s).
1.2.2. Le contrôle des systèmes de sécurité, ainsi que des câbles de suspension.
1.2.3. Le nettoyage et le graissage des organes mécaniques, ainsi que les produits y afférents.
1.2.4. Le maintien de la propreté de la machinerie, de la trémie, de la cuvette, de même que de tous les biens qui sont accessibles uniquement par le technicien.
1.2.5. La fourniture et le remplacement des pièces suivantes sont également compris : les signaux lumineux, vis, ressorts, petits contacts fixes et mobiles, petits contacts en charbon, fusibles du tableau de commande.
1.2.6. Les dépannages, par un agent qualifié, dans le délai le plus court possible (4h maximum), seront réalisés **7 jours sur 7 pendant les heures normales de travail. Une permanence téléphonique est assurée 24h / 24, notre firme interviendra 24 h / 24 et dans l'heure (suivant la réception de l'appel) en cas de personne(s) bloquée(s).**
1.2.7. Lors des visites prévues à l'article 1.1., si le Technicien constate que des travaux ou livraisons de pièces non prévus dans Ce contrat s'avèrent nécessaires pour la sécurité ou le bon fonctionnement de l'ascenseur, il pourra d'emblée effectuer ces travaux pour autant que ces prestations complémentaires ne dépassent pas 125 €. Le Client s'engage à honorer la facture à première présentation. Les travaux d'un montant supérieur doivent obtenir l'accord du Client préalablement à l'accomplissement des prestations complémentaires.

Soumis au vote :

L'assemblée générale approuve le remplacement de la firme AEM par la firme FAIN sur base de leur proposition de contrat d'entretien pour un montant de 1 500 €/an HTVA pour une durée de 1 an.

Vote		
Oui :	6705	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

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

- Assurance : Suite à la demande du CC pour procéder à un changement de courtier, explication de la problématique dans le cadre d'un changement de contrat d'assurance – discussion

Le syndic fait état du plan de prévention repris dans le contrat d'assurance concernant la conformité tant des parties communes que des parties privées.
Il est fait état qu'en cas de changement, le syndic doit avoir reçu l'ensemble des conformités électriques des appartements et la preuve que les détecteurs de fumées sont bien placés.

Soumis au vote :

L'assemblée générale à la vue des différents éléments et vu la complexité du dossier décide actuellement de conserver le contrat d'assurance et courtier actuel.

Vote		
Oui :	6705	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

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

c. Fixation du budget prévisionnel des dépenses périodiques :

- **Exercice 2024 :** Soit proposition de **130.000,00€** sur base annuel & Proposition de fixer des provisions mensuelles sur base des charges réelles - décision

- *Versements* ***mensuels***
- ***Sur charges réelles***

Soumis au vote :

L'assemblée générale approuve un budget annuel de 130 000 € par versements mensuels sur base des quotités.

Vote		
Oui :	6705	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 :

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)

i. CANTERBURY - Proposition d'un budget annuel de 15 000 €– Décision :

Proposition : **15 000 €.**

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

Soumis au vote :

L'assemblée générale approuve un budget pour l'appel à la réserve d'un montant de 15 000 €/an par versements mensuels.

Vote		
Oui :	**6683**	**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)

i. MARIANNE - Proposition d'un budget annuel de 7 500 € – Décision :

Proposition : **7 500 €.**

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

Soumis au vote :

L'assemblée générale approuve un budget pour l'appel à la réserve d'un montant de 7 500 €/an par versements mensuels.

Vote		
Oui :	**6110**	**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)

ii. GARAGE - Proposition d'un budget annuel de 0 € – Décision :

Proposition : **0 €.**

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

Soumis au vote :

L'assemblée générale approuve un budget pour l'appel à la réserve d'un montant de 1 000 €/an par versements mensuels.

Vote		
Oui :	**339**	**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) Travaux à prévoir :

a. **Rénovation du Pignon & de la façade arrière-côté Marianne – Proposition de nommer un architecte pour reprendre le cahier des charges de Mme Jadot – présentation des offres des architectes – choix du sapiteur – décision**

Explication de l'avancer du dossier par (Copropriétaire), celle-ci évoqué la difficulté d'obtenir des offres par rapport au travail propose dans son cahier des charges.

Il est proposé de réadapter le cahier des charges pour la rénovation et isolations des pignons en y plaçant un isolant et bardage en ardoise. Les 2 propositions seront étudiées par afin de tenter de recevoir plus d'offre de prix.

Soumis au vote :

L'assemblée générale décide de continuer d'avancer dans ce dossier avec (Copropriétaire) qui ajoutera cette nouvelle possibilité de finition à son cahier des charges pour les 2 pignons.
intervient et est mandaté par l'assemblée dans une mission d'auteur de projet qui va jusqu'au soumission. Pour la suite de dossier, suivi de chantier et réception, ce point sera discuté lors d'une prochaine assemblée générale.
Une fois le dossier complet d'offre ainsi que le dossier, une assemblée générale extraordinaire pourrait être organisé.

NB : Dans le cadre de l'obtention des primes pour l'isolation des pignons, il est rappelé à chaque copropriétaire qu'il doit avoir sa conformité électrique. Chaque copropriétaire conservera celui-ci et le transmettra au syndic le cas échéant.

Vote		
Oui :	**6705**	**Q**
Non :	**0**	**Q**
Non repris au vote :	**0**	**Q**

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

En cas d'acceptation du point 4a) :

i. Financement des travaux p.4a. – Cfr décision AGO 2023 - Accord de l'Assemblée pour financer par crédits la totalité des travaux – Présentation du dossier crédit – choix de la durée et du montant ces dossiers de crédits - le crédit sera à charge des quotités Marianne (cfr acte de base) soit sur 9 502 quotités - (vote + 2/3)
NB : Les prêts bancaires seront prélevés directement du fond de réserve, un appel de fonds correspond au montant annuel sera appelé au minimum durant toute la durée du crédit.

Explication de l'avancée du dossier, qui nécessite de recevoir des offres afin de connaitre le montant à emprunter sur 15 ans.
Soumis au vote :

Accord sur ce qui précède.

Vote		
Oui :	**6705**	**Q**
Non :	**0**	**Q**
Non repris au vote :	**0**	**Q**

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

b. **Acte de base : Présentation du projet d'acte modificatif concernant les nouvelles quotités (annexé à la convocation) -approbation par l'assemblée de celle-ci – mandat est donné au syndic pour la signature de l'acte de base modificatif - décision**

Présentation du projet d'acte modificatif réalisé par le notaire Dubuisson et présentation des quotités ramenés à 10 000 quotités comme prévu dans l'acte de base initial.

Soumis au vote :

L'assemblée générale approuve le projet d'acte de base modificatif réalisé par le notaire Dubuisson présenté en séance et signé par le président de séance qui sera annexé à la présente.
L'assemblée générale donne mandat au syndic pour la signature de celui-ci.

Vote		
Oui :	6705	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

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

c. **Problématique d'infiltration au niveau des garages – réparation des sterfputs et descente d'eau – présentation des offres – décision**

À la suite des infiltrations dans les garages en sous-sol provenant d'un problème d'étanchéité de la cour entre les 2 bâtiments et des descentes d'eaux, présentation de l'offre de la firme Dejace pour solutionner ce problème en réalisant les travaux suivants :

- Réparation a plusieurs endroits de joint entre dalle et partie cimenté
- Réparation crépine de plateforme (garage à gauche) et remplacement du tuyau de descente avec placement d'une étanchéité.
- Ouverture de 3 dalles de large sur +/- 10 m
- Pose d'un roofing et étanchéité
- Pose de 3 nouveaux sterfput
- Coulage d'un béton d'une pièce en remplacement des dalles démonté

La firme Dejace a remis prix pour l'ensemble du travail pour un montant de 10 843,80 € TVAC (Cfr devis 240300017)

Soumis au vote :

L'assemblée générale opte pour la réalisation des travaux et approuve le devis de la firme DEJACE pour un montant de 10 843.80 € TVAC (Cfr devis 240300017).
Le paiement pour le coût de ce travail sera calculé sur l'ensemble des quotités de la résidence.

Vote		
Oui :	6705	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

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

5) Présentation du projet du ROI – validation de ce projet – rappel des obligations de transmission envers les locataires – le conseil de copropriété transmettra le projet au préalable au copropriétaire - décision.

Présentation du projet de ROI établi par le conseil de la copropriété.
Un projet condensé sera transmis au locataire par le propriétaire et lui fera signer un document pour bonne prise de connaissance.
Il est demandé à chaque copropriétaire de bien faire signer le ROI lors d'un changement de locataire et de conserver la pièce à remettre au syndic ou autres copropriétaires le cas échéant.

Soumis au vote :

Accord sur ce qui précède.

Vote		
Oui :	6705	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

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

6) Site de la copropriété « Canterbury-Marianne » - Proposition de mise en place d'un newsletter mensuel & information sur un problème particulier – discussion.

Présentation par Monsieur du résultat après une année du site de la copropriété. Le résultat n'ayant pas été très concluant, il est proposé de mettre à l'arrêt celui-ci et de le remplacer par une newsletter sur certains sujets quand ceux-ci seront jugé utile. Cette newsletter sera gérée par le conseil de copropriété et plus particulièrement Monsieur

Soumis au vote :

L'assemblée générale approuve le remplacement du site internet par une newsletter, l'assemblée marque son accord pour défrayer Immovan d'un montant de 500 €/an pour la gestion et l'envoi de cette newsletter. Cette facture sera envoyée chaque année.

Vote		
Oui :	5608	Q
Non :	186	Q
Noms :		
Non repris au vote :	911	Q
Noms :		

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

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) :

Vote		
Oui :	6705	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 :

Vote		
Oui :	6705	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 :

Vote		
Oui :	6705	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 :

Vote		
Oui :	6705	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 :

Vote		
Oui :	6705	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

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

Candidat n° 5 :

Vote		
Oui :	**6705**	**Q**
Non :	**0**	**Q**
Non repris au vote :	**0**	**Q**

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

Divers/Notes :

- Mme POCHON prendre un poste de consultance afin d'aider le conseil de copropriété dans certaines tâches.

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* **21h15.**

BE WOLF
GESTION DE COPROPRIÉTÉS

Procès-Verbal de L'Assemblée Générale « Ordinaire » des Copropriétaires de la Résidence " Canterbury – Marianne"
Quai Churchill 17 & Quai de la Boverie 15 à 4020 Liège - BCE 0887.165.067
Tenue le mercredi 12 mars 2025 à 17h45

ORDRE DU JOUR :

1. Constitution du bureau de l'assemblée
2. Comptabilité de l'Association des Copropriétaires – Exercice 2024 – *Décision* :
   a. Décharge pour la gestion & reddition des comptes de l'association
   b. Rapport sur les contrats en cours et les fournitures régulières (+ adaptation éventuelle)
3. Fixation des budgets – Exercice 2025 - *Décision* :
   a. Fonds de roulement - Proposition d'un budget annuel de 135.000,00 €/charges réelles/versements mensuels
   b. Fonds de réserve
      - CANTERBURY – Proposition d'un budget annuel de 15.000,00 €/quotités/versements mensuels
      - MARIANNE - Proposition d'un budget annuel de 7.500,00 €/quotités/versements mensuels
      - GARAGE - Proposition d'un budget annuel de 1.000,00 €/quotités/versements mensuels
4. Travaux à prévoir – *Décision*
   a. Suppression du compteur gaz côté Marianne suivant devis RESA de 762,77€ TVAC
   b. Rénovation du Pignon & de la façade arrière Marianne
      - Présentation du projet du bureau d'architectes Plan9 – ratification
      - Choix de la firme adjudicatrice sur base du dossier de soumission
      - Financement des travaux via Rénoprêt – suite à donner
5. Installation photovoltaïque : suivi de l'installation et suite à donner - *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 statutaires : commissaire(s) aux comptes et conseil de copropriété
8. A la demande de - *Décision*
   a. *Adaptation du R.O.I. – Mise à jour du montant de l'indemnité réclamée dans le cadre des emménagements et déménagements*
9. Divers

Sont présents et valablement représentés : 26/36 propriétaires, soit 7.355/10.086 quotités.

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

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

Le double quorum étant atteint, l'Assemblée peut donc valablement délibérer sur tous les points de l'ordre du jour.

1. Constitution du bureau de l'assemblée

La présidence est assurée par

Art 3.87§5 L'assemblée générale est présidée par un copropriétaire.

Le secrétariat est assuré par le Bureau d'Etudes Wolf srl, Syndic.

Art. 3.87§10 Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des propriétaires qui ont voté contre ou se sont abstenus.

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

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

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

Rapport/Commentaires du collège de commissaires aux comptes :

Le(s) commissaire(s) aux comptes font part de leur vérification et lecture de leur rapport de vérification (qui sera annexé au PV) reprenant les différentes remarques.

NB : Le travail de .. .., comptable du Syndic, est remercié.

Soumis au vote :

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

Vote		
Oui :	7.355	**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 de fournitures régulières en cours et contrats éventuels à adapter

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

Electricité *Mono : 57,12€/MWh, Bi-horaire : HP 65,79€/MWh & HC 44,12€/MWh*
Gaz *17,07€/MWh*

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

En 2022 :

Electricité *+/- 300,00/MWh*
Gaz *+/- 120,00 €/MWh*

En 2023 :

Electricité *+/- 140,00 €/MWh*
Gaz *+/- 60,00 €/MWh*

Comme informé lors de la dernière Assemblée Générale Ordinaire, un contrat pour 2024, 2025 & 2026 auprès du fournisseur TOTAL, offrant de meilleures possibilités, a été conclu.
Il s'agit d'un contrat sur base variable mais pouvant basculer vers un tarif fixe via un clic sur une période déterminée (trimestre, année, ...).

Pour 2024 et le début du premier semestre 2025, les prix ont été bloqués à +/- 40,00 €/MWH de Gaz et +/- 80,00 €/MWH de l'électricité (hors coût du fournisseur).

Le syndic continue de suivre l'évolution des prix de l'énergie et bloquera ceux-ci par étapes successives.

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.

Remarques éventuelles :

- Matériel incendie : Il est proposé de réaliser un appel d'offres pour les différents postes de maintenance du matériel incendie et de le présenter aux copropriétaires pour éventuelles questions,
- Assurance incendie : Il est demandé au Syndic de réaliser un tour de marché et de présenter les offres aux copropriétaires pour éventuelles questions.

Mandat au conseil de copropriété pour choisir l'offre adjudicataire.

Soumis au vote :

Pour approuver le rapport des contrats en cours et les fournitures régulières.

Vote		
Oui :	7.355	**Q**
Non :	0	**Q**
Non repris au vote :	0	**Q**

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

3. Fixation des budgets – Exercice 2025 - *Décision :*

a. Fonds de roulement – Proposition d'un budget annuel de 135.000,00 €/charges réelles/ versements mensuels

Charges courantes/Fonds de roulement : le budget est le suivant : 135.000,00 € sur base annuelle.

- *Versements* ***mensuels***
- ***Sur charges réelles***

Soumis au vote :

Pour approuver le budget annuel de 135.000,00 € sur charges réelles par versements mensuels à partir du 01/05/2025.

Vote		
Oui :	7.355	**Q**
Non :	0	**Q**
Non repris au vote :		**Q**

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

b. Fonds de réserve

i. CANTERBURY – Proposition d'un budget annuel de 15.000,00 €/quotités/versements 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)

Proposition : **15.000,00 €.**

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

Soumis au vote : *Vote uniquement pour la partie CANTERBURY*

Pour approuver le budget annuel de 15.000,00 € sur 10.135 quotités par versements mensuels.

Vote		
Oui :	6.841	**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)

ii. MARIANNE - Proposition d'un budget annuel de 7.500,00 €/quotités/versements 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)

Proposition : 7.500,00 €.

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

Soumis au vote : *Vote uniquement pour la partie MARIANNE*

Pour approuver le budget annuel de 7.500,00 € sur 10.000 quotités par versements mensuels.

Vote		
Oui :	8.210	**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)

iii. GARAGE - Proposition d'un budget annuel de 1.000,00 €/quotités/versements 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)

Proposition : 1.000,00 €.

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

Soumis au vote : *Vote uniquement pour la partie GARAGES*

Pour approuver le budget annuel de 1.000,00 € sur 1.000 quotités par versements mensuels.

Vote		
Oui :	875	**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. Travaux à prévoir – Décision

a. Suppression du compteur gaz côté Marianne suivant devis RESA de 762,77 € TVAC

Soumis au vote :

Pour ne pas enlever le compteur de gaz (ménager – côté MARIANNE).

Vote		
Oui :	8.210	**Q**
Non :	0	**Q**
Non repris au vote :	0	**Q**

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

b. Rénovation du Pignon & de la façade arrière Marianne

i. Présentation du projet du bureau d'architectes Plan9 – ratification

Point abordé après le point 2.

Le bureau d'architecture PLAN9, présent lors de la séance, présente le projet de rénovation et d'isolation des pignons et de la façade arrière.

Il est rappelé la décision prise lors de l'AGO 2024, ainsi que la justification du mandat confié au bureau PLAN9, en accord avec le conseil de copropriété.

Le projet est évalué à +/- 220.000,00 € HTVA.

ii. Choix de la firme adjudicatrice sur base du dossier de soumission

Après discussions, les copropriétaires décident de reporter la décision concernant la firme adjudicataire à une Assemblée Générale Extraordinaire, qui se tiendra au plus tard à la fin du 1er semestre 2025.

Soumis au vote : *Vote uniquement pour la partie MARIANNE*

Pour accord sur ce qui précède.

Vote		
Oui :	8.210	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

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

iii. Financement des travaux via Rénoprêt – suite à donner

Pour reporter cette décision à une Assemblée Générale Extraordinaire (cf. infra) aux alentours du 30/06/2025 pour valider le financement par Rénoprêt (montant à réévaluer) sur une durée de 15/20 ans.

Soumis au vote : *Vote uniquement pour la partie CANTERBURY*

Pour accord sur ce qui précède.

Vote		
Oui :	8.210	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

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

5. Installation photovoltaïque : suivi de l'installation et suite à donner – *décision*

Il est fait état de la situation actuelle de l'installation de panneaux solaires sur les parties communes n'étant pas encore optimalisée à 100% pour des raisons d'ordres techniques et administratives.

Le Syndic tentera de trouver des solutions afin d'optimaliser l'installation dans les meilleurs délais.

Soumis au vote :

Pour accord sur ce qui précède.

Vote		
Oui :	7.355	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

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

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*

Il est fait état des travaux d'étanchéification de l'esplanade de garage réalisés en 2024, ainsi que de la partie non traitée au niveau de la poutre, qui continue de provoquer des infiltrations.

Il est également signalé des infiltrations constatées dans la cour de

Il est décidé de faire appel à un architecte, M. WELSCH, afin qu'il émette un avis technique sur les 2 problématiques ci-dessus.

Soumis au vote :

Pour accord sur ce qui précède.

Vote		
Oui :	7.355	**Q**
Non :	0	**Q**
Non repris au vote :	0	**Q**

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

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

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

Candidat(s) :

Vote		
Oui :	7.355	**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 :

Vote		
Oui :	7.355	**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 :

Vote		
Oui :	7.355	**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 :

Vote		
Oui :	7.355	**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 :

Vote		
Oui :	7.355	**Q**
Non :	0	**Q**
Non repris au vote :	0	**Q**

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

Candidat n° 5 :

Vote		
Oui :	7.355	**Q**
Non :	0	**Q**
Non repris au vote :	0	**Q**

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

Candidat n° 6 : IX

Vote		
Oui :	7.355	**Q**
Non :	0	**Q**
Non repris au vote :	0	**Q**

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

Candidat n° 7 :

Vote		
Oui :	7.355	**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 - *Décision :*

a. : Adaptation du R.O.I. – Mise à jour du montant de l'indemnité réclamée dans le cadre des emménagements et déménagements

Il est rappelé que le montant fixé dans le ROI est de 500 francs, soit environ 50,00 € actuellement.

Compte tenu des problématiques liées aux emménagements et déménagements, ainsi que des coûts associés, il est proposé d'augmenter ce montant à 100,00 €.

Soumis au vote :

Pour augmenter le montant en cas d'emménagement/déménagement à 100,00 € par mouvement. L'imputation de ce forfait sera imputée au fonds de réserve de l'immeuble concerné.
Le ROI sera adapté en ce sens.

Vote		
Oui :	7.355	**Q**
Non :	0	**Q**
Non repris au vote :	0	**Q**

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

Divers/Notes :

- *Il est rappelé que l'acte de base modificatif a été signé en début 2025 (ce dernier étant disponible sur le site internet du syndic),*

- *Il est demandé au Syndic de veiller, dans la mesure du possible, de prévenir le conseil de copropriété et/ou personne de contact pour les interventions des fournisseurs au sein de la résidence,*

- *Il est signalé qu'un morceau de décharge ne serait pas raccordé au 6ème étage côté CANTERBURY – Ce point sera analysé avec le conseil de copropriété.*

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 ***20h25.***

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

BE WOLF
GESTION DE COPROPRIÉTÉS

Procès-Verbal de L'Assemblée Générale « Extraordinaire » des Copropriétaires de la Résidence "CANTERBURY-MARIANNE" Quai Churchill 17 & Quai de la Boverie 15 à 4020 Liège - BCE 0887.165.067 Tenue le Mardi 7 octobre 2025 à 17h15

ORDRE DU JOUR :

1. Constitution du bureau de l'assemblée
2. Rénovation de la façade arrière et pignons de la Résidence Marianne – Présentation du projet par le bureau d'architecte PLAN9 – mandat à l'architecte pour déposer le permis d'urbanisme - *Décision*
   a. Choix de la firme adjudicatrice selon rapport de soumission du bureau d'architecte
   b. Etat du fonds de réserve au 01/09/2025 : 47.057,43€ - Financement des travaux par un RENOPRET 0% en 20 ans – montant à définir en fonction du point 2.a.
      NB : Rappel de la transmission des Avertissements Extraits de rôle (revenus année 2022) afin de finaliser la rentrée du dossier de demande RenoPrêt introduite en juin 2023.
   c. Ratification de la convention/mandat donné à l'Architecte PLAN9
   d. Coordinateur sécurité santé – Désignation de la firme
3. Assurance – ratification de l'offre du courtier RGF pour la souscription d'une police auprès de la Cie MS AMLIN pour une prime annuelle de 6.671,43€ - *Décision*
4. Administration de la copropriété – Modification de la quinzaine de l'assemblée générale ordinaire à la première quinzaine d'avril – *Décision*
5. A la demande du conseil de copropriété – *Décision*
   a. Procédure d'approbation des factures des résidences
   b. Modalités de transmission des rapports du conseil de copropriété par courriel aux copropriétaires – autorisation d'utilisation des adresses électroniques personnelles par le conseil
   c. Rappel des dispositions du DIU pour tous les copropriétaires et des obligations privatives relatives à la sécurité incendie
   d. Installation de grilles foisonnantes dans les appartements – Marché cadre pour les deux entités
6. Divers

Sont présents et valablement représentés : 30/37 propriétaires, soit 6.818/10.086 quotités.

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

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

Le double quorum étant atteint, l'Assemblée peut donc valablement délibérer sur tous les points de l'ordre du jour.

1. Constitution du bureau de l'assemblée

La présidence est assurée par

Art 3.87§5 L'assemblée générale est présidée par un copropriétaire.

Le secrétariat est assuré par le Bureau d'Etudes Wolf srl, Syndic.

Art. 3.87§10 Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des propriétaires qui ont voté contre ou se sont abstenus.

2. **Rénovation de la façade arrière et pignons de la Résidence Marianne – Présentation du projet par le bureau d'architecte PLAN9 – mandat à l'architecte pour déposer le permis d'urbanisme - Décision**
   a. **Choix de la firme adjudicatrice selon rapport de soumission du bureau d'architecte**

Monsieur HEUSCHLING, architecte en charge du dossier, accompagné de son assistante, présente au nom du bureau Plan 9 le projet de rénovation ainsi que les offres reçues.

Un tableau comparatif des devis, annexé à la convocation, est commenté.
Il ressort de cette analyse que la société ARB est l'entreprise la moins-disante.

Sur cette base, l'Assemblée Générale Extraordinaire valide le projet tel que déjà présenté antérieurement, et confirme le choix de l'entreprise ARB pour la réalisation des travaux.

Il est demandé à M. HEUSCHLING de : vérifier l'ensemble des agréations légales et administratives de l'entreprise sélectionnée et d'établir un contrat d'entreprise, comprenant notamment les clauses de pénalités de retard usuelles.

L'architecte informe également qu'un accord du voisin pourrait être nécessaire.
L'Assemblée invite dès lors le bureau Plan 9 à prendre toutes les mesures utiles en ce sens, compte tenu de son expérience dans ce type de démarches.

Soumis au vote :

Pour accord sur ce qui précède.

Vote		
Oui :	**6.818**	**Q**
Non :	**0**	**Q**
Non repris au vote :	**0**	**Q**

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

   b. **Etat du fonds de réserve au 01/09/2025 : 47.057,43€ - Financement des travaux par un RENOPRET 0% en 20 ans – montant à définir en fonction du point 2.a. NB : Rappel de la transmission des Avertissements Extraits de rôle (revenus année 2022) afin de finaliser la rentrée du dossier de demande RenoPrêt introduite en juin 2023.**

La demande de crédit a été déposée en 2023 auprès de la Région Wallonne. Nous sommes actuellement au second semestre 2025.

Il est important de rappeler que, pour bénéficier de ce crédit, les copropriétaires doivent impérativement transmettre leur avertissement extrait de rôle (AER) 2022 à la Région Wallonne. Cette demande a déjà été formulée à plusieurs reprises auprès des copropriétaires et constitue une condition sine qua non à l'octroi du crédit.

À cet effet, un dernier courrier sera adressé conjointement par le Conseil de Copropriété et le syndic, invitant les copropriétaires à fournir ce document dans les meilleurs délais. Ce courrier précisera également les coordonnées de la Région Wallonne ainsi que les modalités possibles de remboursement anticipé du crédit. Les AER devront être remis à la Région Wallonne au plus tard pour le 30 novembre 2025.

Si, à la date du 31 décembre 2025, la Région Wallonne n'a pas confirmé la bonne réception des documents, le syndic, en concertation avec le Conseil, se réservera la possibilité de consulter des établissements bancaires et de convoquer une Assemblée Générale Extraordinaire afin de décider d'une solution de financement alternative.

Le montant du crédit sollicité est fixé à 250 000,00 €, tandis que le fonds de réserve actuel s'élève à 47 000,00 €. Il est rappelé que le crédit est contracté par l'ensemble de la copropriété, mais que la charge financière liée au remboursement incombera exclusivement au bloc Marianne. Ainsi, le fonds de réserve de ce bloc sera mobilisé pour couvrir ce crédit.

Enfin, une assurance solde restant dû sera exigée, avec un taux indicatif d'environ 1,5 %.

Soumis au vote :

Pour accord sur ce qui précède.

Vote		
Oui :	**6.818**	**Q**
Non :	**0**	**Q**
Non repris au vote :	**0**	**Q**

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

c. Ratification de la convention/mandat donné à l'Architecte PLAN9

Le syndic présente l'offre de l'architecte PLAN 9, s'élevant à 9,2 % (hors TVA et hors honoraires du coordinateur sécurité).

Il est précisé qu'environ la moitié de ce montant a déjà été facturée, laissant ainsi l'autre moitié à régler pour la poursuite du chantier.

Les copropriétaires approuvent cette offre et mandatent le syndic pour procéder à sa signature.

Soumis au vote :

Pour accord sur ce qui précède.

Vote		
Oui :	**6.818**	**Q**
Non :	**0**	**Q**
Non repris au vote :	**0**	**Q**

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

d. Coordinateur sécurité santé – Désignation de la firme

L'Assemblée valide l'offre de M. DUBOIS, coordinateur, qui travaillera en collaboration avec l'architecte.

Soumis au vote :

Pour accord sur ce qui précède.

Vote

Oui :	**6.818**	**Q**
Non :	**0**	**Q**
Non repris au vote :	**0**	**Q**

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

3. **Assurance – ratification de l'offre du courtier RGF pour la souscription d'une police auprès de la Cie MS AMLIN pour une prime annuelle de 6.671,43€ - Décision**

Les copropriétaires marquent leur accord pour confier le dossier au courtier RGF et à la compagnie AMLIN.

Le syndic explique que cette proposition ne prend pas en compte l'abrogation de la règle proportionnelle. Un devis complémentaire sera demandé, à présenter lors de la prochaine Assemblée Générale, avec abrogation de la règle proportionnelle.

Soumis au vote :

Pour accord sur ce qui précède.

Vote		
Oui :	**6.818**	**Q**
Non :	**0**	**Q**
Non repris au vote :	**0**	**Q**

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

4. **Administration de la copropriété – Modification de la quinzaine de l'assemblée générale ordinaire à la première quinzaine d'avril – Décision**

La première quinzaine d'avril est désormais retenue comme période fixe pour l'Assemblée Générale.

Le syndic adaptera le ROI en ce sens.

Soumis au vote :

Pour accord sur ce qui précède.

Vote		
Oui :	**6.818**	**Q**
Non :	**0**	**Q**
Non repris au vote :	**0**	**Q**

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

A la demande du conseil de copropriété – Décision

a. **Procédure d'approbation des factures des résidences**

Le Conseil de Copropriété reviendra avec une procédure claire à soumettre au syndic afin de la présenter lors de la prochaine Assemblée Générale si nécessaire.

Soumis au vote :

Pour accord sur ce qui précède.

Vote		
Oui :	6.818	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

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

b. Modalités de transmission des rapports du conseil de copropriété par courriel aux copropriétaires – autorisation d'utilisation des adresses électroniques personnelles par le conseil

Les courriers du Conseil de Copropriété seront désormais transmis par mail, sauf pour deux copropriétaires, dont le Conseil a pris note, qui resteront en format papier.

Soumis au vote :

Pour accord sur ce qui précède.

Vote		
Oui :	6.818	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

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

c. Rappel des dispositions du DIU pour tous les copropriétaires et des obligations privatives relatives à la sécurité incendie

Il est rappelé qu'un propriétaire effectuant des travaux privatifs doit maintenir à jour un DIU (Dossier d'Intervention Ultérieure), même à titre individuel, notamment pour des questions de sécurité.

M. OVAERE, membre du Conseil, propose d'accompagner les copropriétaires dans cette démarche, si besoin.

d. Installation de grilles foisonnantes dans les appartements – Marché cadre pour les deux entités

Mme Jadot, membre du Conseil, propose d'accompagner les copropriétaires dans cette démarche, si besoin.

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 ***20h15.***

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

BE WOLF
GESTION DE COPROPRIÉTÉS

Procès-Verbal de L'Assemblée Générale « Ordinaire » des Copropriétaires de la Résidence "CANTERBURY-MARIANNE" Quai Churchill 17 & Quai de la Boverie 15 à 4020 Liège - BCE 0887.165.067 Tenue le Mardi 14 Avril 2026 à 17H45

ORDRE DU JOUR :

1. Constitution du bureau de l'assemblée
2. Comptabilité de l'Association des Copropriétaires – Exercice 01/01 – 31/12 – *Décision* :
   a. Décharge pour la gestion & reddition des comptes de l'association 2025
   b. Rapport sur les contrats en cours et les fournitures régulières (+ adaptation éventuelle)
      - Ascenseur - Présentation du devis des sociétés ORONA et KONE pour la maintenance des ascenseurs.
      - Assurance incendie – Abrogation de la règle proportionnelle
3. Fixation des budgets – Exercice 2026 - *Décision* :
   a. Fonds de roulement – Proposition d'un budget annuel de 135.000,00€/charges réelles/versements mensuels
   b. Fonds de réserve :
      - CANTERBURY – Proposition d'un budget annuel de 15.000,00€/quotités/versements mensuels
      - MARIANNE – Proposition d'un budget annuel de 20.000,00€/quotités/versements mensuels (dont 12.500,00€ pour le Réno Prêt)
      - GARAGE – Proposition d'un budget annuel de 1.000,00€/quotités/versements mensuels
4. Travaux immeuble MARIANNE Modalités d'exécution des travaux (accord voisin et permis d'urbanisme) et situation du crédit Fonds du Logement et Assurance charge d'emprunt ATRADIUS – *Décision si nécessaire*
5. Obligations légales :
   a. Mise en conformité électrique – Présentation du devis de l'électricien FOIDART et de la société XTE – *Décision*
   b. Installation d'éclairages de secours conformément aux nécessités de la règlementation en vigueur – Présentation du devis n°857 de la société TECHNICAL SERVICES pour un montant de 9.395,84€ TVAC – *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 statutaires : Syndic, commissaire(s) aux comptes et conseil de copropriété
8. A la demande du Conseil de Copropriété :
   a. Présentation du rapport du syndic sur la copropriété
   b. Rapport du Commissaire au compte
   c. Rapport du Conseil de Copropriété
   d. Plafond d'autonomie du Syndic – Réduction du plafond
   e. Intégration de la fiche impayée au ROI

Sont présents et valablement représentés : 20/38 propriétaires, soit 5.532/10.086 quotités.

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

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

Le double quorum étant atteint, l'Assemblée peut donc valablement délibérer sur tous les points de l'ordre du jour.

1. Constitution du bureau de l'assemblée

La présidence est assurée par /
Le secrétariat est assuré par
Les assesseurs sont et dont le rôle sera de compter les votes, sécuriser les majorités et éviter les contestations.

Art 3.87§5 L'assemblée générale est présidée par un copropriétaire.

Art. 3.87§10 Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des propriétaires qui ont voté contre ou se sont abstenus.

2. Comptabilité de l'association des copropriétaires – Exercice 01/01 – 31/12 – *Décision*

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

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

Remarque :

Le rapport du commissaire aux comptes a été envoyé à chaque copropriétaire avant l'assemblée générale. Il fait partie intégrante du présent rapport.

Après réponse aux questions des copropriétaires en séance, les comptes sont approuvés par l'assemblée.

Information donnée en séance : en 2026, aucune augmentation n'est prévue pour le gaz et l'électricité, les contrats étant à système click.

Soumis au vote :

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

Vote		
Oui :	**5.532**	**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 de fournitures régulières en cours et contrats éventuels à adapter

Concernant les contrats, le Syndic présente un rapport des différents contrats en cours ainsi que des fournitures régulières de la copropriété, en mettant en évidence l'attention portée à la maîtrise et à l'optimisation des charges.

A défaut d'autres contrats devant faire objet d'une décision ci-après, les copropriétaires donnent mandat au Syndic afin de procéder au renouvellement des contrats à leur échéance, pour une durée n'excédant pas trois ans, dans le souci d'assurer la continuité de ceux-ci.

S'agissant plus particulièrement des contrats d'énergie, le Syndic rappelle les avantages financiers obtenus pour les copropriétés sous sa gestion, notamment grâce à la conclusion de contrats de

fourniture de gaz et d'électricité à prix fixe durant la crise énergétique, permettant de sécuriser les budgets et de limiter l'impact des hausses de prix.

Depuis lors, les contrats de fourniture sont établis sur la base de prix variables, avec la possibilité de fixer les tarifs (« click ») dans la mesure du possible au moment le plus opportun. Le contrat cadre couvrant la période 2024 à 2026 arrivant à échéance, le Syndic a anticipé cette échéance en lançant un nouveau tour de marché, dans un contexte de conditions financières plus favorables que par le passé. Cette démarche a conduit à la conclusion d'un nouveau contrat cadre pour les années 2027 et 2028 avec TOTAL.

En complément, le Syndic a également procédé à une négociation groupée pour la fourniture de mazout avec TOTAL, offrant à la copropriété des conditions tarifaires plus avantageuses que les prix du marché

NB : Les informations ci-dessus ne concernent que les copropriétés desservies par le type d'énergie concerné par les parties communes de la copropriété (gaz/électricité/mazout).

Soumis au vote :

Pour approuver le rapport des contrats en cours et les fournitures régulières.

Vote		
Oui :	**5.532**	**Q**
Non :	**0**	**Q**
Non repris au vote :	**0**	**Q**

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

i. *Présentation du devis des sociétés ORONA et KONE pour la maintenance des ascenseurs.*

Soumis au vote :

Résiliation du contrat avec la société FAIN. Le syndic enverra un courrier recommandé fin septembre 2026 en vue d'une résiliation au 31/12/2026.

Il est décidé de mandater la société ORONA ou la société KONE pour un contrat de maintenance non-omnium, d'une durée d'un an, pour les deux immeubles.

Mandat est donné au Conseil de copropriété pour le choix de la firme.

Vote		
Oui :	**5.532**	**Q**
Non :	**0**	**Q**
Non repris au vote :	**0**	**Q**

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

ii. *Assurance incendie – Abrogation de la règle proportionnelle*

Soumis au vote :

Mandat est donné au Conseil de Copropriété de valider l'offre qui sera reçue du courtier concernant l'abrogation de la règle proportionnelle prévue dans les statuts.

Vote		
Oui :	5.532	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

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

Étant donné que l'ordre du jour ne mentionne pas explicitement de décision à prendre et ne prévoit qu'une présentation, et compte tenu de l'urgence de certaines situations, il est proposé que l'Assemblée accepte de se prononcer sur les décisions relatives aux ascenseurs et à l'assurance incendie.

L'Assemblée, à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, accepte de se prononcer sur ces points malgré la formulation initiale de l'ordre du jour.

Dans l'attente de cette rectification, aucune interprétation différente ne peut être retenue quant à la portée de la décision.

3. **Fixation des budgets – Exercice 2026 - *Décision :***
   a. **Fonds de roulement – Proposition d'un budget annuel de 135.000,00 €/charges réelles/ versements mensuels**

Charges courantes/Fonds de roulement : le budget est le suivant : 135.000,00 € sur base annuelle.

- *Versements* ***mensuels***
- ***Sur charges réelles***

Soumis au vote :

Pour approuver le maintien du budget annuel de 135.000,00 € sur charges réelles par versements mensuels.

Vote		
Oui :	5.532	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 :**
      i. **CANTERBURY – Proposition d'un budget annuel de 15.000,00 €/quotités/ versements 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)

Au 31 décembre 2025, les réserves CANTERBURY s'élèvent à 32.031,83 €, et aucune dépense exceptionnelle n'est prévue pour cette année.

Il est proposé de limiter le budget de l'année à 7.500 €.

Proposition : **7.500,00 €.**

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

Soumis au vote :

Pour approuver le budget annuel de 7.500,00 € sur quotités par versements mensuels à partir du 1er juin 2026.

Vote		
Oui :	**5.532**	**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)

ii. MARIANNE

1. Proposition d'un budget annuel de 7.500,00€/quotités/ versements 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)

Proposition : **7.500,00 €.**

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

Soumis au vote :

Pour approuver le budget annuel de 7.500,00 € sur quotités par versements mensuels à partir du 1er juin 2026.

Vote		
Oui :	**5.532**	**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)

2. Appel de fonds de réserve Réno Prêt – Travaux MARIANNE

Le problème suivant est soulevé en séance : la proposition telle que formulée mélange l'appel mensuel global, les charges ordinaires Marianne et le financement RENOPRET.

Lors de l'AGE du 14 février, il a été décidé d'utiliser un compte spécifique pour le suivi du Réno Prêt. Il est important de respecter cette décision afin de garantir une parfaite lisibilité des flux financiers.

Il est proposé au vote que les appels de fonds relatifs au Réno Prêt fassent l'objet d'appels distincts, versés sur le compte dédié. Aucun flux lié au Réno Prêt ne transitera par le compte courant.

Pour les copropriétaires concernés, deux cas doivent être envisagés :

- Option A : paiement immédiat de la quote-part sur le compte dédié ;
- Option B : paiement mensuel au fur et à mesure.

Il est proposé que le syndic procède à l'ouverture du compte dédié au Réno Prêt pour le 1er juin et que les versements relatifs au Réno Prêt, d'un montant de 12.500,00 €, soient effectués à partir du mois de juin 2026.

Un courrier relatif à ces appels sera envoyé.

Proposition : **12.500,00 €.**

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

Soumis au vote :

Pour approuver le budget annuel de 12.500,00 € sur quotités par versements mensuels.

Vote		
Oui :	**5.532**	**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)

i. GARAGE - Proposition d'un budget annuel de 1.000,00€/quotités/ versements 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)

Proposition : **1.000,00 €.**

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

Soumis au vote :

Pour approuver le maintien du budget annuel de 1.000,00 € sur quotités par versements mensuels.

Vote		
Oui :	**5.532**	**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. Travaux immeuble MARIANNE Modalités d'exécution des travaux (accord voisin et permis d'urbanisme) et situation du crédit Fonds du Logement et Assurance charge d'emprunt ATRADIUS – Décision si nécessaire

Le permis d'urbanisme n'a pas encore été déposé, en raison de l'absence d'accord avec le voisin.

Néanmoins, les démarches sont en cours de finalisation. Le chantier ne pourra débuter qu'après réception du permis, soit, pas avant le courant du deuxième semestre 2026.
Ci-dessous est repris l'ensemble du texte demandé par la Région wallonne.

Soumis au vote :

Conformément à la demande du fonds du logement, l'assemblée générale approuve une demande de financement pour un montant de 250.000,00 € sur 20 ans pour la rénovation totale de la toiture principale de la résidence.

Description et coût des travaux à financer *(Description des travaux à réaliser ainsi qu'une estimation de leur coût ou devis et choix des entreprises)*

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

L'Assemblée générale donne mandat à l'architecte PLAN 9 pour exécuter toutes les formalités nécessaires à la conclusion des contrats d'entreprises et des prestataires de services éventuels.

Mode de financement

L'ACP décide de souscrire un prêt à tempérament « Réno prêt » au taux de 0% auprès du Fonds du Logement dont les modalités sont les suivantes :
Montant maximal : 250.000,00 €
Durée maximale : 20 ans

L'assurance charge d'emprunt

L'ACP décide de souscrire une police d'assurance charge d'emprunt, qui couvre le non-paiement par un ou plusieurs copropriétaire(s) des charges mensuelles relatives à leur quote-part due dans le cadre du remboursement du crédit, auprès de la Compagnie d'assurances ATRADIUS pour un montant et une durée équivalant au montant et à la durée du crédit. Montant unique de 1,5% à 3% du montant du crédit.

L'Assemblée générale donne mandat au syndic pour exécuter toutes les formalités nécessaires à la demande de crédit auprès du Fonds du Logement et à la demande d'assurance charge d'emprunt qui serait exigée par le Fonds du Logement.
Cette personne est, par ailleurs, mandatée pour signer tous les documents liés à la demande, le contrat de prêt y compris le contrat d'assurance charge d'emprunt.
Les copropriétaires qui désirent participer au prêt autorisent le mandataire à communiquer les informations relatives à leur identité et l'historique des paiements au Fonds du Logement. Lorsque le prêt est couvert par une assurance-crédit, les copropriétaires autorisent la transmission de ces informations à l'assureur crédit.

Mode de remboursement

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

Mise à disposition des fonds

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

Défauts de paiement

Le Fonds du Logement informera l'ACP en cas de défaut de paiement. »
Les copropriétaires sont conscients que l'établissement d'un dossier de prêt et que le suivi administratif et comptable pendant la durée du crédit engendre des frais que le syndic refacturera forfaitairement par rapport au temps consacré.

NB : Les copropriétaires sont informés que des frais complémentaires pour la gestion du Réno prêt par le syndic seront appliqués via une grille tarifaire et ce pour la mise en place et le suivi du dossier de prêt.

L'assemblée accepte la souscription de l'assurance ATRADIUS au taux effectivement proposé par l'assureur, sous réserve que celui-ci n'excède pas la simulation communiquée (2,75%). Toute variation significative devra faire l'objet d'une nouvelle validation.

Vote		
Oui :	**5.532**	**Q**
Non :	**0**	**Q**
Non repris au vote :	**0**	**Q**

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

5. **Obligations légales :**
   a. **Mise en conformité électrique – Présentation du devis de l'électricien FOIDART et de la société XTE – Décision**
   b. **Installation d'éclairages de secours conformément aux nécessités de la règlementation en vigueur – Présentation du devis n°857 de la société TECHNICAL SERVICES pour un montant de 9.395,84€ TVAC – Décision**

Soumis au vote :

Mandat est donné au Conseil de copropriété pour valider l'offre de l'électricien FOIDART, XTE, ELECTROIS ou PEETERS, en vue de réaliser la mise en conformité électrique de l'ensemble de l'ACP ainsi que des éclairages de secours, pour un budget approximatif de 13.000,00 € HTVA.

Le Conseil attend deux offres comparatives avant décision.

Vote		
Oui :	**5.532**	**Q**
Non :	**0**	**Q**
Non repris au vote :	**0**	**Q**

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

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***

Le président informe de possibilités futures de solution de production d'énergie :

« 1.- Pompe à chaleur collective (PAC) = solution phare
- *Plus écologique*
- *Compatible aux futurs normes CO2*
- *Bon rendement AVEC ou SI bâtiment adapté*

2.- Système hybride (PAC +gaz) = solution intermédiaire
- *sécurise la transition*
- *Réduit la consommation de gaz*
- *Plus flexible et évite le surdimensionnement de la PAC pour les températures extrêmes*

3.- Biomasse (pelets) !!!
- *Contraintes de stockage, de logistique et d'entretien*

4.- Réseau de chaleur
- *plus de chaudière*
- *Voir les possibilités d'acheter de la chaleur*

5.- Maintien gaz (temporaire)

6. Finalisation de l'isolation de l'enveloppe de l'Immeuble Canterburry.

Qui consulter ?

Il faut ABSOLUMENT un intervenant indépendant.
1.- Bureau d'études techniques indépendant
2.- Audit énergétique spécialisé copropriété
3.- Conseiller énergie indépendant Ex : PowerMango (ne vend pas de matériel, défend l'intérêt de la copropriété »

Soumis au vote :

Le Conseil réfléchira aux solutions éventuelles et reviendra à la prochaine Assemblée Générale.

Vote		
Oui :	**5.532**	**Q**
Non :	**0**	**Q**
Non repris au vote :	**0**	**Q**

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

Le point 8 est abordé avant le point 7.

8. A la demande du Conseil de Copropriété :

a. Présentation du rapport du syndic sur la copropriété

Information sur l'énergie (Cf. point 2.b.) et les travaux écoulés et à venir.

b. Rapport du Commissaire au compte

Présentation brève des conclusions du rapport du Commissaire aux comptes. Les comptes apparaissent globalement cohérents. Certains points appellent néanmoins une attention particulière. Il est important que les décisions soient prises sur base d'une information complète et structurée.

c. Rapport du Conseil de Copropriété

Vous avez reçu par mail/courrier le rapport annuel. Le Conseil souhaite également souligner l'importance de la relation avec le syndic. Les membres sont la courroie de transmission entre les copropriétaires, le syndic et les corps de métier. Ils sont aussi les « récepteurs » des problèmes, quelquefois des incivilités, du non-respect des règles en matière de « bon voisinage » en cas de travaux. Faut-il souligner le temps passé pour vérifier, contrôler, répondre et agir dans les mouvements de résidents (propriétaires et/ou locataires). Si vous le permettez je soulignerai en particulier le travail quotidien de Monsieur Limère chez Marianne mais aussi de ses connaissances techniques, que ce soit au niveau des circuits d'eau, de chauffage. Il sert très souvent d'aide aux hommes de métier confronté à un problème dans la chaufferie située chez Canterbury.

d. Plafond d'autonomie du Syndic – Réduction du plafond

Le plafond actuel d'autonomie du syndic est aujourd'hui d'environ 45.000 €, ce qui ne correspond plus à un niveau de contrôle effectif par l'Assemblée.
Il est proposé de le réadapter à un niveau plus approprié. Les décisions devraient être présentées avec leur coût global.

Encadrement des engagements financiers du syndic

Proposition de résolution :

L'Assemblée générale décide ce qui suit :

Principe général

Le syndic ne peut engager l'Association des Copropriétaires pour des travaux, fournitures ou services exceptionnels dépassant les seuils définis ci-dessous sans autorisation préalable, sauf cas d'urgence au sens de l'article 3.89 du Code civil.

Travaux urgents

En cas d'urgence avérée mettant en péril la sécurité des personnes ou la conservation de l'immeuble, le syndic peut prendre toutes mesures conservatoires nécessaires.

Il doit :

- en informer immédiatement le Conseil de copropriété
- soumettre les dépenses à ratification lors de la prochaine Assemblée Générale.

Seuils d'engagement

Montant TTC	
Jusqu'à 2.000 €	Décision du syndic seul
De 2001 € à 10.000 €	Accord préalable du Conseil de Copropriété
Plus de 10.000 €	Décision obligatoire de l'Assemblée Générale

Mise en concurrence obligatoire :

5.000 € : minimum 2 devis
5.001 € à 10.000 € : minimum 3 devis
30.000 € : cahier de charges, analyse comparative écrite et présentation claire à l'A.G.

Nullité des engagements non autorisés

Tout engagement pris en violation des règles ci-dessus pourra être refusé en ratification par l'A.G.

Soumis au vote :

Pour accord sur ce qui précède.

Vote		
Oui :	**5.532**	**Q**
Non :	**0**	**Q**
Non repris au vote :	**0**	**Q**

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

e. Intégration de la fiche impayée au ROI

Soumis au vote :

Pour reporter ce point à la prochaine Assemblée Ordinaire de 2027.

Vote		
Oui :	**5.532**	**Q**
Non :	**0**	**Q**
Non repris au vote :	**0**	**Q**

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

7. Elections statutaires : Syndic, commissaire(s) aux comptes et conseil de copropriété

Reconduction du mandat du syndic :

Le mandat est reconduit (conformément à son contrat) pour une durée de 2 ans (soit AGO 2028)
(À l'exception de qui souhaitait 3 ans).

Vote		
Oui :	**5.532**	**Q**
Non :	**0**	**Q**
Non repris au vote :	**0**	**Q**

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

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

Candidat(s) :

Vote		
Oui :	**5.532**	**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 :

Vote		
Oui :	5.532	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 :

Vote		
Oui :	5.532	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 :

Vote		
Oui :	5.532	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 :

Vote		
Oui :	5.532	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

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

Divers/Notes :

- *Des dégradations ont eu lieu suite à des travaux/déménagement au 5ème étage.*
- *Les clapets des boites aux lettres de la résidence CANTERBURY (7-8 clapets) seront réparés par la société MARINELLI+*

Remerciements de qui se retire du Conseil de copropriété.
L'ensemble des copropriétaires le remercie également pour son intense investissement pendant de nombreuses années.

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 ***20h00.***

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

BE WOLF
GESTION DE COPROPRIETES

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

ACR CANTERBURY & MARIANNE
BCE : 0887.165.067
IBAN : BE59 3400 9002 4526

Période : 01/01/2025 au 31/12/2025

BILAN AU 31/12/2025

ACTIF

34	**STOCK**	**1 856.33**
340000	STOCK BADGES MARIANNE	318.63
341000	STOCK BADGES CANTERBURY	64.32
345000	STOCK CLES CHAUFFERIE	15.00
345001	STOCK CLES SSOL VERS REZ	100.90
346000	STOCK TELECOMMANDES MIXTES	4.46
346001	STOCK EMETTEURS VOLETS	1 203.57
346002	STOCK GERANCE	149.45
41	**CREANCES (Actif) / DETTES (Passif)**	**813.97**
410000	PROPRIETAIRES FDS DE RESERVE	813.97
49	**COMPTES DE REGULARISATION**	**6 533.85**
490000	CHARGES A REPORTER	1 983.50
492009	DECIMALES DE REPARTITION	-0.16
499117	SIN DI 240308	4 550.51
55	**ETABLISSEMENTS DE CREDIT**	**100 242.83**
550000	BANQUE FONDS DE RESERVE (LV)	79 272.32
551000	BANQUE FONDS DE ROULEMENT (VUE)	20 970.51
		109 446.98

PASSIF

10	**FONDS DE TRESORERIE**	**10 000.04**
100000	FONDS DE TRESORERIE	10 000.04
16	**RESERVES**	**77 855.51**
162010	FONDS DE RESERVE CANTERBURY (10.135 Q)	16 287.44
162011	APPORTS FONDS DE RESERVE	14 999.84
162012	INTERETS /FRAIS BANCAIRES	89.48
162013	PRELEVEMENTS FONDS DE RESERVE	381.17
162014	REGULARISATION EX.PRECEDENT	-0.26
162015	INDEMNITES PROCEDURE	108.26
162017	EMMENAGEMENT - DEMENAGEMENT	165.90
162020	FONDS DE RESERVE MARIANNE (10.000 Q)	41 240.77
162021	APPORTS FONDS DE RESERVE	7 500.08
162022	INTERETS BANCAIRES	46.51
162023	PRELEVEMENTS FONDS DE RESERVE	-5 932.68
162024	REGULARISATION EX.PRECEDENT	-0.14
162030	FONDS DE RESERVE GARAGE (669 Q)	1 767.99
162031	APPORTS FONDS DE RESERVE	1 000.36
162032	INTERETS BANCAIRES	9.66
162033	PRELEVEMENTS FONDS DE RESERVE	41.14
162034	REGULARISATION EX.PRECEDENT	-0.01
162039	DIVERS (BONI)	150.00
41	**CREANCES (Actif) / DETTES (Passif)**	**7 811.20**
410100	PROPRIETAIRES FDS DE ROULEMENT(CLOTURE)	6 496.57
410101	PROPRIETAIRES FDS DE ROULEMENT(CHARGES)	1 314.63
44	**DETTES COMMERCIALES**	**12 295.87**
440000	FOURNISSEURS	11 122.01
444000	FACTURES A RECEVOIR	1 173.86
49	**COMPTES DE REGULARISATION**	**1 484.36**
499115	SIN DE S230322	1 484.36
		109 446.98

Détail des prélévements fonds de réserve

162013	***PRELEVEMENTS FONDS DE RESERVE***	***(9756 Q)***	**381.17**
	Prime Prosumer	*12.59*	
	NC instl. panneaux solaires	*368.58*	
162023	***PRELEVEMENTS FONDS DE RESERVE***	***(9.502 Q)***	**-5932.68**
	Prime Prosumer	*6.54*	
	Honoraires architecte - dossier façade	*-6 130.86*	
	NC instl. panneaux solaires	*191.64*	
162033	***PRELEVEMENTS FONDS DE RESERVE***	***(560 Q)***	**41.14**
	Prime Prosumer	*1.36*	
	NC instl. panneaux solaires	*39.78*	

Situation des fonds de réserve

16201	FONDS DE RESERVE CANTERBURY (10.1356 Q)	**32031.83**
16202	FONDS DE RESERVE MARIANNE (10.000 Q)	**42854.54**
16203	FONDS DE RESERVE GARAGE (669 Q)	**2969.14**

COMPTE DE RESULTATS AU 31/12/2025

CHARGES				**125 238.55**
	610000	CONTRATS D'ENTRETIEN ANTI-INCENDIE	138.18	
	610060	ENTRETIEN ESCALIERS SECOURS/VOIES D'EVAC	438.58	
	610100	CONTROLE ASCENSEURS	767.38	
	610110	CONTRAT D'ENTRETIEN ASCENSEURS	3 372.36	
	610120	ENTRETIEN/REPARATIONS ASCES NON CPRIS CT	448.50	
	610150	AUTRES CHARGES ASCENSEURS	1 608.00	
	610220	AUTRE ENTRETIEN INSTALLAT° ELECTRIQUES	524.91	
	610320	AUTRE ENTRETIEN INSTALLATIONS DE CHAUF.	2 793.99	
	610340	AUTRE ENTRETIEN ADOUCISSEUR EAU/TRAIT.	368.03	
	610360	AUTRE ENTRETIEN CONDUITES D'EAU	1 022.90	
	610370	AUTRE ENTRETIEN EVACUAT°, EGOUTS, INST.	874.50	
	610380	COMPTEURS ET RELEVES DES COMPTEURS	3 343.74	
	610381	COMPTEURS ET RELEVE COMPTEURS PRIVES	520.01	
	610390	AUTRES	219.68	
	610410	ENTRETIEN PORTES (GARAGE) *	222.60	
	610460	PORTES ET SERRURES(DEPANNAGE)	253.01	
	610500	NETTOYAGE BATIMENT	24 406.92	
	610580	AUTRES (ENTRETIEN)	54.00	
	610630	ENTRETIEN PARKINGS,CHEMIN- ENVIRONS IMME	1 276.55	
	610730	ENTRETIEN TOITS	944.46	
	610900	CONTRATS D'ENTRETIEN	516.00	
	612000	EAU	10 620.33	
	612100	ELECTRICITE COMMUNE	357.64	
	612110	ELECTRICITE ASCENSEURS	2 569.67	
	612120	ELECTRICITE CHAUFFAGE ET SANITAIRE	4 813.32	
	612130	AUTRES	203.88	
	612200	GAZ	30 528.46	
	613000	HONORAIRES SYNDIC	13 781.80	
	613020	HONORAIRES ARCHITECTES/INGENIEURS	1 503.43	
	613100	INDEMNITE MENBRES CSEIL INTERN/COMM INTE	179.71	
	614000	ASSURANCE INCENDIE	10 631.26	
	614100	RESPONSABILITE CIVILE	107.63	
	614700	FRANCHISE	317.01	
	616000	FRAIS D'ADMINISTRATION ET DE GESTION	1 744.13	
	616100	UTILISATION SALLES DE REUNION	769.50	
	616130	FRAIS AG - AGE	62.51	
	616631	GESTION DOSSIER SINISTRE	140.01	
	650000	FRAIS BANCAIRES ET CHARGES DES DETTES	626.41	
	660000	CHARGES EXCEPTIONNELLES	2 167.55	
PROVISIONS RECLAMEES				**-133 333.28**
	700100	APPORTS FONDS DE ROULEMENT	-133 333.28	
RESULTAT				**-8 094.73**

BE WOLF
GESTION DE COPROPRIÉTÉS

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

ACR CANTERBURY & MARIANNE
BCE : 0887.165.067
IBAN : BE59 3400 9002 4526

Période : 01/01/2024 au 31/12/2024

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

DEPENSES TOTALES **125 106.18**

Dépenses Occupants **101 505.60**

	Rubrique	Répartition	Sous-Total	Total
DO-0100	**FRAIS D'ADMINISTRATION ET DIVERS**	**10086 /10086**		**14 133.51**
01	- 613000 Honoraires syndic(*)		13 359.96	
04	- 613100 Charges membres CC- com.interne cptes		273.00	
07	- 650000 Charges financières (frais bancaires)		500.55	
DO-0150	**FRAIS D'ENTRETIEN - CANTERBURY**	**9756 /9756**		**13 974.12**
01	- 610500 Nettoyage bâtiment (*)		13 966.62	
06	- 610550 Ordures ménag./PMC/papier/verre(autres)		7.50	
DO-0160	**FRAIS D'ENTRETIEN - MARIANNE**	**9502 /9502**		**10 018.80**
01	- 610500 Nettoyage bâtiment (*)		10 018.80	
DO-0190	**ENTRETIEN/REPARATION/MAINT. COMMUN**	**10086 /10086**		**628.92**
10	- 610900 Divers (ent./réparation, piles,...)		416.92	
11	- 610370 Autre entret. évac.-égouts-inst.pomp.		212.00	
DO-0200	**ENTRETIEN/REPARATI°/MAINTENANCE (C)**	**9756 /9756**		**1 851.33**
09	- 610370 Autre entret. évac.-égouts-inst.pomp.		162.71	
13	- 610220 Autres entretien inst.électriques		733.10	
25	- 610460 Portes et serrures (dépannages)		789.89	
29	- 610900 Divers (Entretien et réparations)		165.63	
DO-0210	**ENTRETIEN/REPARAT°/MAINTENANCE (M)**	**9502 /9502**		**1 850.53**
03	- 610320 Autres entretien inst.chauff.		125.08	
09	- 610370 Autre entret. évac.-égouts-inst.pomp.		569.75	
13	- 610220 Autres entretien inst.électriques		630.70	
29	- 610900 Divers (Entretien et réparations)		525.00	
DO-0250	**PROTECTION ANTI-INCENDIE/SECURITE (C)**	**9756 /9756**		**158.85**
08	- 610070 Signal. de séc./éclair.de sec. (dép.)		158.85	
DO-0260	**PROTECTION ANTI-INCENDIE/SECURITE (M)**	**9502 /9502**		**158.85**
08	- 610070 Signal. de séc./éclair.de sec. (dép.)		158.85	
DO-0300	**ASCENSEURS (C)**	**9756 /9756**		**2 858.18**
01	- 610100 Contrôle ascenseurs (*)		365.43	
02	- 610110 Contrat d'entretien ascenseurs (*)		2 156.03	
06	- 612110 Electricité ascenseurs - EAN 072 (*)		336.72	
DO-0310	**ASCENSEURS (M)**	**9502 /9502**		**1 906.34**
01	- 610100 Contrôle ascenseurs (*)		174.89	
02	- 610110 Contrat d'entretien ascenseurs (*)		1 731.45	
DO-0400	**ENERGIES / IMPETRANTS (EN ATTENTE)**	**10086 /10086**		**697.94**
03	- 612130 Autres électricité (Internet - PP)		697.94	
DO-0410	**ENERGIES / IMPETRANTS (C)**	**9756 /9756**		**63.68**
01	- 612100 Electricité commune EAN 8905 (*)		63.68	
DO-0420	**ENERGIES / IMPETRANTS (M)**	**9502 /9502**		**1 190.42**
01	- 612100 Electricité commune - EAN 255 -324 (*)		1 190.42	
DO-0450	**EMPLACEMENTS PARKINGS**	**560 /560**		**1 373.60**
01	- 610410 Entretien porte garage (*)		212.00	
07	- 610630 Entretien pk, chemins et env. (*)		1 161.60	
DO-0470	**REPARTITION FRAIS ISTA 30% - 70%**	**50640.53 /50640.53**		**50 640.53**
01	- 612000 Eau (Redevance et consommation) (*)		10 658.00	
02	- 612120 Electricité chauff./sanit-EAN 899(*)		1 129.33	

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

03	- 612200 Gaz - EAN 255-211 (*)	33 164.73	
06	- 610310 Contrat d'entretien (san. et chauff.)	517.56	
07	- 610320 Autres entr.installation de chauffage	786.81	
08	- 610380 Frais de relevés (*)	3 247.76	
09	- 610381 Frais de relevés Privés	260.00	
10	- 612020 Sel adoucisseur (*)	650.98	
11	- 610340 Entretien adoucisseur (*)	225.36	

Dépenses Propriétaires **23 600.58**

	Rubrique	Répartition	Sous-Total	Total
DP-0500	**FRAIS D'ADMINISTRATION ET DIVERS**	**10086 / 10086**		**5 313.22**
02	- 616000 Frais d'administration et de gestion		1 631.90	
08	- 613050 Autres honoraires		244.71	
12	- 616130 Frais AG-AGE		534.50	
15	- 616410 Modification des statuts		2 402.11	
18	- 643000 Chges div. (gerbes,remerciements, .)		500.00	
DP-0510	**FRAIS D'ADMINISTRATION ET DIVERS**	**9417 / 9417**		**804.65**
05	- 613020 Honoraires architectes/ingénieurs		804.65	
DP-0700	**GROS ENTRETIEN/GROSSE REPARATIONS (C)**	**9756 / 9756**		**1 130.00**
22	- 660000 Charges exceptionnelles		1 130.00	
DP-0710	**GROS ENTRETIEN/GROSSES REPARATIONS (M)**	**9502 / 9502**		**524.70**
14	- 610730 Entretien toits		524.70	
DP-0750	**PROTECTION ANTI-INCENDIE/SECURITE (C)**	**9756 / 9756**		**1 852.75**
02	- 610020 Collecteurs d'incendie (hydrants)		1 852.75	
DP-0810	**ASCENSEURS (M)**	**9502 / 9502**		**1 547.60**
02	- 610150 Autres charges ascenseurs		1 547.60	
DP-0850	**ASSURANCE**	**10086 / 10086**		**12 427.66**
01	- 614000 Assurance incendie (*)		10 357.16	
02	- 614100 Responsabilité civile (*)		81.37	
05	- 614700 Franchise		312.43	
06	- 614800 Autres (assurance)		892.82	
07	- 616631 Gestion dossier sinistre		783.88	

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

BE WOLF
GESTION DE COPROPRIÉTÉS

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

ACR CANTERBURY & MARIANNE
BCE : 0887.165.067
IBAN : BE59 3400 9002 4526

Période : 01/01/2025 au 31/12/2025

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

DEPENSES TOTALES **125 238.55**

Dépenses Occupants **104 154.38**

	Rubrique	Répartition	Sous-Total	Total
DO-0100	**FRAIS D'ADMINISTRATION ET DIVERS**	**10086 /10086**		**14 587.92**
01	- 613000 Honoraires syndic(*)		13 781.80	
04	- 613100 Charges membres CC- com.interne cptes		179.71	
07	- 650000 Charges financières (frais bancaires)		626.41	
DO-0150	**FRAIS D'ENTRETIEN - CANTERBURY**	**9756 /9756**		**14 272.72**
01	- 610500 Nettoyage bâtiment (*)		14 218.72	
24	- 610580 Autres(com., clés fourn., déco noel,...)		54.00	
DO-0160	**FRAIS D'ENTRETIEN - MARIANNE**	**9502 /9502**		**10 188.20**
01	- 610500 Nettoyage bâtiment (*)		10 188.20	
DO-0190	**ENTRETIEN/REPARATION/MAINT. COMMUN**	**10086 /10086**		**916.15**
03	- 610220 Autres entretien inst.électriques		188.15	
10	- 610900 Divers (ent./réparation, piles,...)		516.00	
11	- 610370 Autre entret. évac.-égouts-inst.pomp.		212.00	
DO-0200	**ENTRETIEN/REPARATI°/MAINTENANCE (C)**	**9756 /9756**		**1 278.29**
08	- 610360 Autres entretien conduites d'eau		805.60	
10	- 610390 Autres (Installations chauffage)		219.68	
25	- 610460 Portes et serrures (dépannages)		253.01	
DO-0210	**ENTRETIEN/REPARAT°/MAINTENANCE (M)**	**9502 /9502**		**879.80**
08	- 610360 Autres entretien conduites d'eau		217.30	
09	- 610370 Autre entret. évac.-égouts-inst.pomp.		662.50	
DO-0250	**PROTECTION ANTI-INCENDIE/SECURITE (C)**	**9756 /9756**		**357.47**
01	- 610000 Protection anti-incendie (*)		138.18	
07	- 610060 Entr.escal.sec/voies-coup.évac.fumée		219.29	
DO-0260	**PROTECTION ANTI-INCENDIE/SECURITE (M)**	**9502 /9502**		**219.29**
07	- 610060 Entr.escal.sec/voies-coup.évac.fumée		219.29	
DO-0300	**ASCENSEURS (C)**	**9756 /9756**		**4 559.79**
01	- 610100 Contrôle ascenseurs (*)		400.12	
02	- 610110 Contrat d'entretien ascenseurs (*)		1 590.00	
06	- 612110 Electricité ascenseurs - EAN 072 (*)		2 569.67	
DO-0310	**ASCENSEURS (M)**	**9502 /9502**		**2 598.12**
01	- 610100 Contrôle ascenseurs (*)		367.26	
02	- 610110 Contrat d'entretien ascenseurs (*)		1 782.36	
03	- 610120 Entr.et rép.ascenseurs		448.50	
DO-0400	**ENERGIES / IMPETRANTS (EN ATTENTE)**	**10086 /10086**		**203.88**
03	- 612130 Autres électricité (Internet - PP)		203.88	
DO-0410	**ENERGIES / IMPETRANTS (C)**	**9756 /9756**		**114.64**
01	- 612100 Electricité commune EAN 8905 (*)		114.64	
DO-0420	**ENERGIES / IMPETRANTS (M)**	**9502 /9502**		**243.00**
01	- 612100 Electricité commune - EAN 255 -324 (*)		243.00	
DO-0450	**EMPLACEMENTS PARKINGS**	**560 /560**		**1 835.91**
01	- 610410 Entretien porte garage (*)		222.60	
06	- 610220 Autre entretien installations élec.		336.76	
07	- 610630 Entretien pk, chemins et env. (*)		1 276.55	
DO-0470	**REPARTITION FRAIS ISTA 30% - 70%**	**51899.21 /51899.21**		**51 899.20**
01	- 612000 Eau (Redevance et consommation) (*)		10 620.33	

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

02	- 612120 Electricité chauff./sanit-EAN 899(*)	4 813,32
03	- 612200 Gaz - EAN 255-211 (*)	30 528.46
07	- 610320 Autres entr.installation de chauffage	1 705.31
08	- 610380 Frais de relevés (*)	3 343,74
09	- 610381 Frais de relevés Privés	520.01
11	- 610340 Entretien adoucisseur (*)	368.03

Dépenses Propriétaires **21 084.17**

	Rubrique	Répartition	Sous-Total	Total
DP-0500	**FRAIS D'ADMINISTRATION ET DIVERS**	**10086 / 10086**		**3 719.59**
02	- 616000 Frais d'administration et de gestion		1 744.13	
05	- 613020 Honoraires architectes/ingénieurs		1 143.45	
11	- 616100 Frais de réunion (salles +consommations)		769.50	
12	- 616130 Frais AG-AGE		62.51	
DP-0530	**FRAIS D'ADMINISTRATION ET DIVERS (M)**	**9502 / 9502**		**359.98**
05	- 613020 Honoraires architectes/ingénieurs		359.98	
DP-0600	**GROS ENTRETIEN/REPARATION - CHAUFF.**	**9417 / 9417**		**1 088.68**
01	- 610320 Autres entretien inst.chauff.		1 088.68	
DP-0650	**GROS ENTRETIEN/REPARATION - (COM)**	**10086 / 10086**		**2 167.55**
22	- 660000 Charges exceptionnelles		2 167.55	
DP-0700	**GROS ENTRETIEN/GROSSE REPARATIONS (C)**	**9756 / 9756**		**944.46**
14	- 610730 Entretien toits		944.46	
DP-0800	**ASCENSEURS (C)**	**9756 / 9756**		**1 608.00**
02	- 610150 Autres charges ascenseurs		1 608.00	
DP-0850	**ASSURANCE**	**10086 / 10086**		**11 195.91**
01	- 614000 Assurance incendie (*)		10 631.26	
02	- 614100 Responsabilité civile (*)		107,63	
05	- 614700 Franchise		317.01	
07	- 616631 Gestion dossier sinistre		140.01	

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

ACR CANTERBURY & MARIANNE
BCE : 0887.165.067
IBAN : BE59 3400 9002 4526

Période : 01/01/2024 au 31/12/2024
Facture n° : 1982

Mail: nathalie-masset-avocat@skynet.be

BIEN(S): CG05 G - C08	A répartir	Q.Indiv./Q.Immeuble	Prorata/Jours	Réparti
Dépenses Occupants				***3 776.68***
DO0100 FRAIS D'ADMINISTRATION ET DIVERS	**14 133.51**	349/10086	366/366	489.05
DO0150 FRAIS D'ENTRETIEN - CANTERBURY	**13 974.12**	502/9756	366/366	719.05
DO0190 ENTRETIEN/REPARATION/MAINT. COMMUN	**628.92**	349/10086	366/366	21.76
DO0200 ENTRETIEN/REPARATI°/MAINTENANCE (C)	**1 851.33**	502/9756	366/366	95.26
DO0250 PROTECTION ANTI-INCENDIE/SECURITE (C)	**158.85**	502/9756	366/366	8.17
DO0300 ASCENSEURS (C)	**2 858.18**	502/9756	366/366	147.07
DO0400 ENERGIES / IMPETRANTS (EN ATTENTE)	**697.94**	349/10086	366/366	24.15
DO0410 ENERGIES / IMPETRANTS (C)	**63.68**	502/9756	366/366	3.28
DO0450 EMPLACEMENTS PARKINGS	**1 373.60**	30/560	366/366	73.59
DO0470 REPARTITION FRAIS ISTA 30% - 70%	**50 640.53**	2195.3/50640.53	366/366	2 195.30
Dépenses Propriétaires				***794.61***
DP0500 FRAIS D'ADMINISTRATION ET DIVERS	**5 313.22**	349/10086	366/366	183.85
DP0510 FRAIS D'ADMINISTRATION ET DIVERS	**804.65**	319/9417	366/366	27.26
DP0700 GROS ENTRETIEN/GROSSE REPARATIONS (C)	**1 130.00**	502/9756	366/366	58.14
DP0750 PROTECTION ANTI-INCENDIE/SECURITE (C)	**1 852.75**	502/9756	366/366	95.33
DP0850 ASSURANCE	**12 427.66**	349/10086	366/366	430.03
Privatif				***22.00***
PO0490 Achat badges, télécommandes...	**54.00**			22.00
TOTAL DEPENSES				**4 593.29**
Provisions réclamées (hors appels réserve)				-4 708.56
CLOTURE DE L'EXERCICE				**-115.27**
Solde de votre compte (arriérés ou avances)				*104.99*
EN VOTRE FAVEUR				**-10.28 €**

Détails des frais privatifs

1 Badge	CG05	22.00

Montant **EUR**

++++++++++++++

Nom et adresse donneur d'ordre

Compte Bénéficiaire

BIC Bénéficiaire

Nom et adresse bénéficiaire
ACR CANTERBURY - MARIANNE c/o BEWOLF SRL
Av. du Luxembourg,53
4020 LIEGE

Communication : **++++++++++++++++++**

Liége, le 05-03-25

BE WOLF
GESTION DE COPROPRIÉTÉS

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

ACR CANTERBURY & MARIANNE
BCE : 0887.165.067
IBAN : BE59 3400 9002 4526

Période : 01/01/2024 au 31/12/2024

Facture n° : 1982

Mail:

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

Madame, Monsieur,

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

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

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

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

ACR CANTERBURY & MARIANNE
BCE : 0887.165.067
IBAN : BE59 3400 9002 4526

Période : 01/01/2025 au 31/12/2025
Facture n° : 2882

Mail: nathalie-masset-avocat@skynet.be

BIEN(S): CG05 G - C08	A répartir	Q.Indiv./Q.Immeuble	Prorata/Jours	Réparti
Dépenses Occupants				***3 800.58***
DO0100 FRAIS D'ADMINISTRATION ET DIVERS	**14 587.92**	349/10086	365/365	504.78
DO0150 FRAIS D'ENTRETIEN - CANTERBURY	**14 272.72**	502/9756	365/365	734.41
DO0190 ENTRETIEN/REPARATION/MAINT. COMMUN	**916.15**	349/10086	365/365	31.70
DO0200 ENTRETIEN/REPARATI°/MAINTENANCE (C)	**1 278.29**	502/9756	365/365	65.78
DO0250 PROTECTION ANTI-INCENDIE/SECURITE (C)	**357.47**	502/9756	365/365	18.39
DO0300 ASCENSEURS (C)	**4 559.79**	502/9756	365/365	234.63
DO0400 ENERGIES / IMPETRANTS (EN ATTENTE)	**203.88**	349/10086	365/365	7.05
DO0410 ENERGIES / IMPETRANTS (C)	**114.64**	502/9756	365/365	5.90
DO0450 EMPLACEMENTS PARKINGS	**1 835.91**	30/560	365/365	98.35
DO0470 REPARTITION FRAIS ISTA 30% - 70%	**51 899.20**	2099.59/51899.21	365/365	2 099.59
Dépenses Propriétaires				***759.34***
DP0500 FRAIS D'ADMINISTRATION ET DIVERS	**3 719.59**	349/10086	365/365	128.71
DP0600 GROS ENTRETIEN/REPARATION - CHAUFF.	**1 088.68**	319/9417	365/365	36.88
DP0650 GROS ENTRETIEN/REPARATION - (COM)	**2 167.55**	349/10086	365/365	75.00
DP0700 GROS ENTRETIEN/GROSSE REPARATIONS (C)	**944.46**	502/9756	365/365	48.60
DP0800 ASCENSEURS (C)	**1 608.00**	502/9756	365/365	82.74
DP0850 ASSURANCE	**11 195.91**	349/10086	365/365	387.41
TOTAL DEPENSES				**4 559.92**
Provisions réclamées (hors appels réserve)				-4 862.96
CLOTURE DE L'EXERCICE				**-303.04**
Solde de votre compte (arriérés ou avances)				*0.00*
EN VOTRE FAVEUR				**-303.04 €**

Montant **EUR**

++++++++++++++

Nom et adresse donneur d'ordre

Compte Bénéficiaire

BIC Bénéficiaire

Nom et adresse bénéficiaire

ACR CANTERBURY - MARIANNE c/o BEWOLF SRL
Av. du Luxembourg,53
4020 LIEGE

Communication : **++++++++++++++++**

Liége, le 09-04-26

BE WOLF
GESTION DE COPROPRIÉTÉS

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

ACR CANTERBURY & MARIANNE
BCE : 0887.165.067
IBAN : BE59 3400 9002 4526
Période : 01/01/2025 au 31/12/2025
Facture n° : 2882

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

Madame, Monsieur,

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

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

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

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 25,15 € (+frais de recommandé éventuels).*
- *La ventilation 'occupant' et 'propriétaire' est donnée à titre indicatif sur base d'une ventilation qui n'est peut-être pas celle du bail en cours.*

p/o BE WOLF
Service Comptabilité