

«ClT_Titre» «ClT_Nom»
«ClT_Nomcpl»
«ClT_Adresse» / «ClT_boite»
«ClT_CodePost» «ClT_Localite»
«ClT_Pays»

«ClT_Texte»

Association des copropriétaires de la résidence
LES LUPINS A.C.P., rue des Guillemins 113 à 4000 LIEGE 1
Procès-verbal de l'Assemblée Générale Extraordinaire Recommencée du 23 décembre 2025

Sont présents ou valablement représentés : 11 propriétaires sur un total de 66

soit : 2.462 quotités sur un total de 5.668

S'agissant d'une assemblée générale recommencée, l'Assemblée peut délibérer valablement.

En vertu de l'article 3.87 § 7, 8 et 10 du Code Civil :

Aucun participant à l'assemblée ne détient plus de 3 procurations de vote ou s'il en détient plus de 3, le total de celles-ci et des voix dont il dispose lui-même reste inférieur à 10% du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété.

Nul n'a pris 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.

Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise.

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

La minute signée des résultats des votes par les propriétaires au terme de l'assemblée et la liste de présences sont déposées au siège de la gérance.

La séance est ouverte à 17h17.

Résumé des discussions et décisions prises

➔ **Quotité de Mme NEUPREZ rabattue à 586Q, les votes se prendront donc sur 1.172Q.**

1. Constitution du bureau (Art. 3.87 § 5) (5.668 Q concernées)

████████████████████
████████████████████

Le syndic, représenté par M. DECHANY rédige le procès-verbal.

Procès-verbal

Copropriété «Imm_Nom» - n° entr. : «Imm_NEnt» c/o ADK SYNDIC

Syndic de copropriétés - rue des Fories 2/3 - B-4020 Liège

RPM Liège - n° Entr. 417.254.111 - Agréé I.P.I. n° 100.022 - 800.080

Organisme de garantie : AXA BELGIUM - Boulevard du Souverain 25 à 1170 Bruxelles - Contrat n° 730.390.160 - 730.390.159

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
1.172	1.172		

2. Travaux : décision et mode de financement

(5.668 Q concernées)

Problématique des pannes récurrentes des portes de garages : communication des informations et explications, proposition d'améliorer la sécurité en remplaçant la porte sectionnelle située en façade par un volet / rideau métallique à fermeture rapide, présentation du devis de la société GUISET et prise de décision.

À la suite des multiples pannes survenues sur les deux portes des garages, dues notamment à une mauvaise utilisation de celles-ci, à l'effacement de la base de données du récepteur, à des intrusions non désirées liées au chantier de la partie habitat, ainsi qu'à des intrusions de personnes sans domicile fixe forçant la porte des garages côté rue, une réunion s'est tenue à la copropriété le vendredi 21/11/2025.

Cette réunion s'est déroulée en présence de [REDACTED], du conseil de copropriété et du syndic, afin de discuter de la problématique rencontrée et des solutions envisageables.

À l'issue de cette réunion, il a été convenu de solliciter une offre de prix auprès de M. Guiset pour le remplacement complet de la porte sectionnelle côté rue par un volet industriel anti-intrusion, équipé d'une motorisation industrielle, permettant de réduire la temporisation de fermeture à 3 secondes.

L'objectif de cette démarche est de renforcer la sécurité de l'accès côté rue et de limiter les possibilités d'intrusion, notamment par des personnes suivant un véhicule entrant dans les garages.

Une seconde offre de prix a également été demandée, à la demande de Mme Neuprez, auprès de la société Electrovolet.

Cette société a répondu de manière rapide et efficace et a proposé une solution alternative visant à réduire l'impact sonore qu'un volet placé en façade côté rue pourrait occasionner pour les résidents de la partie habitat.

Après quoi, le syndic présente les différentes offres reçues à l'assemblée :

- [REDACTED] a chiffré le remplacement de la porte sectionnelle à rue par un volet industrielle pour un montant de 9.206,10 € TVAC ;
- La société ELECTROVOLET a chiffré le remplacement de la porte sectionnelle à rue par un volet industrielle pour un montant de 9.163,70 € TVAC ;
- ELECTROVOLET conseil et propose de remplacer la porte sectionnelle à rue par une porte sectionnelle dite industrielle permettant les mêmes caractéristiques de fermeture qu'un volet industrielle pour un montant de 8.784,22 € TVAC.

Il est précisé que le RAL choisi pour ces travaux est le RAL 7016, afin de correspondre à la couleur des châssis récemment remplacés dans la partie habitat.

Par ailleurs, le syndic rappelle la décision prise lors de l'assemblée générale ordinaire recommencée du 21/03/2024, au cours de laquelle l'assemblée avait marqué son accord sur la proposition de [REDACTED] (Intraguillemins) de prendre à sa charge le remplacement de la porte sectionnelle côté rue, afin de préserver l'homogénéité de la façade à la suite du remplacement des châssis de l'immeuble.

Il est toutefois rappelé que cette prise en charge concernait uniquement la porte sectionnelle, à l'exclusion de la motorisation.

Après discussions, l'assemblée décide de procéder au remplacement de la porte sectionnelle côté rue par une porte sectionnelle dite industrielle auprès de la société Electrovolet, pour un montant de 8.784,22 € TVAC.

M. Pire (Intraguillemins) prendra à sa charge 2.000 € afin de respecter la décision de l'AGOR de 2024.

Financement : imputation au fonds de réserve.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
1.172	1.172		

3. Divers

- a) Une offre de prix pour le placement de caméras au niveau de l'accès des garages sera demandée et présentée lors de l'AGO 2026.
- b) Un rappel sera effectué par le syndic concernant le placement des piquets anti-stationnement devant la sortie des garages.

Tous les points prévus à l'ordre du jour sont épuisés et le président lève la séance à 18h07.

