

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

«ClT_Texte»

**Association des copropriétaires de la résidence
FLEURIE A.C.P., bd Frankignoul 3 à 4020 LIEGE 2
Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire Recommencée 15 mai 2025**

Sont présents ou valablement représentés : 25 propriétaires sur un total de 36

soit : 8.613 quotités sur un total de 10.000 ramenées à 6.154

S'agissant d'une assemblée générale recommencée, l'assemblée peut valablement délibérer sur tous les points portés à l'ordre du jour.

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 17H20'.

Résumé des discussions et décisions prises

1. Constitution du bureau (Art. 3.87 § 5) (10.000 Q concernées)

Président : [REDACTED]

Secrétaire : [REDACTED]

Le syndic représenté par [REDACTED] 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 proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
6.154	<i>unanimité</i>		

2. **Rapport du conseil de copropriété - Etat des fournitures régulières**

(Art. 3.90 § 4 et Art. 3.89 § 5 – 12°)

a) Faits marquants de l'exercice écoulé :

Travaux de modifications boucle distribution [REDACTED] pose de trappes RF.

b) Energies :

La copropriété bénéficie des avantages liés aux contrats cadres négociés par ADK.

Le contrat pour la fourniture 2025, après plusieurs tours de marché et une négociation menée durant l'été 2024, a été conclu avec la société LUMINUS.

c) Contrats d'assurances :

- Assurance Incendie : police n° 816.800.667 - Courtier : [REDACTED] - Compagnie : [REDACTED] – Franchise : x 13
- Assurance LOI : police n° 720 123 675 – Courtier : [REDACTED] - Compagnie : [REDACTED]

3. **Mise en conformité de la copropriété**

(10.000 Q concernées)

a) **Obligations légales – point de la situation :**

- Conformité électrique des communs :**
Le rapport de conformité est valable jusqu'en 2030.
- Gaz :**
La société [REDACTED] a effectué un contrôle de l'installation et du local chaufferie en 2024 ;
Le rapport est négatif. La société [REDACTED] a été mandatée pour effectuer la mise en conformité.
- PEB :**
Rapport PEB est valable jusqu'en 2029.
- Entretien des chaudières :**
Les chaudières sont entretenues par la société [REDACTED] ;
Dernier entretien effectué : 22/01/2025.
- Déclaration de classe 2 / Permis d'environnement :**
Valable jusqu'en 2033 pour les chaudières et places de stationnement.
- Ascenseur(s) :**
La prochaine analyse de risques doit être effectuée en 2038 ;
La dernière analyse de risques a été effectuée le 19/12/2023 ;
Attestation de régularisation : 19/11/2019 ;
Lux palier OK ;
L'assemblée 2024 a décidé de reporter les travaux de modernisation (voir point 6 a)).
- Amiante :**
Un inventaire amiante a été réalisé le 02/06/2020 ;
Dernier contrôle effectué le 27/02/2025.
- Conformité incendie**
L'immeuble n'est pas en conformité incendie - voir point 3 b ci-après.
Pour rappel :
Le dernier rapport pompiers date du 17/06/2013 ;
Conclusion du rapport : Nous avons constaté que certains travaux avaient été réalisés de manière satisfaisante. Toutefois, certaines mesures restent en suspens ;
Dernière visite des pompiers programmée en 05/2020 mais reportée à la suite du Covid ;
Réception du rapport : Non ;
Conclusion : En attente de visite.

- **Matériel incendie :**

Conformément à la législation, le matériel est entretenu et contrôlé annuellement :

- Extincteurs : [REDACTED] : validité de l'entretien : 04/03/2025 – Nouvel entretien en demande ;
- Extincteurs garages : [REDACTED] : validité de l'entretien : 01/10/2025 ;
- Eclairages de secours : [REDACTED] : validité de l'entretien : 25/02/2026 ;
- Détection gaz : [REDACTED] : validité de l'entretien : 21/05/2025 ;
- Portes RF : [REDACTED] : validité de l'entretien : 07/05/2025.

- **Concernant les parties privées :**

Le syndic rappelle aux propriétaires les obligations privatives qui sont les leurs et pour lesquelles tout propriétaire doit pouvoir, sur simple demande, produire les documents suivants :

- Conformité électrique : attestation de conformité de moins de 5 ans
- Conformité gaz : attestation de conformité de moins de 5 ans
- Détecteurs fumée : attestation sur l'honneur de la présence d'un/de détecteur(s) dans leur bien
- Portes d'appartement RF : attestation de conformité RF

En cas de problème, le non-respect de ces obligations pourrait entraîner la responsabilité personnelle du propriétaire restant en défaut de s'exécuter.

b) Mise en conformité incendie – décision

Le syndic rappelle que l'immeuble doit répondre aux exigences du règlement communal applicable en matière de sécurité incendie.

La teneur du règlement et sa portée sont exposées et l'assemblée en prend bonne note.

Celui-ci est au demeurant consultable sur le site de la ville de Liège.

En regard de la politique sécuritaire dictée par le règlement de police de la Ville de Liège l'assemblée générale est invitée à faire réaliser une étude de l'état de conformité incendie des parties communes de l'immeuble. Au vu des implications, le recours aux services d'un architecte s'avère nécessaire. L'assemblée décide de mandater un architecte pour étudier la mise en conformité incendie des parties communes de la résidence. Le syndic se charge de transmettre la mission à un architecte dont c'est le champ de compétences.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
6.154	<i>unanimité</i>		

c) Statuts et ROI de la copropriété :

Adaptation des statuts de la copropriété – présentation du projet, vote global du projet de coordination, en ce compris les propositions de clauses nouvelles ou modificatives, visées dans la note d'accompagnement (le projet et la note sont consultables sur le site : www.adksyndic.com, dans les documents de mon immeuble) et mandat au syndic pour la comparution à l'acte - décision

Les statuts datent du 19/12/2014

Le projet d'adaptation de ces derniers en cours auprès de l'étude [REDACTED].

Le ROI de la résidence doit être mis à jour ; l'assemblée demande au syndic de mettre à jour le ROI ; les points spécifiques à ajouter, propre à la vie de la copropriété dans la résidence, seront transmis par le conseil de copropriété au syndic qui les intégrera.

Le syndic a relancé à plusieurs reprises le notaire qui tarde à réagir. Le syndic va de nouveau le relancer et espère pouvoir présenter le dossier lors de la prochaine AG.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
6.154	<i>unanimité</i>		

d) Etat des lieux du bâtiment : Désignation éventuelle d'un architecte

Voir point 3 b).

4. Approbation des comptes et bilan de l'exercice 2024 – rapport du commissaire aux comptes – état des éventuels contentieux et sinistres communs *(10.000 Q concernées)*
(Art. 3.89 § 5 – 15°)

A la date de clôture des comptes au 31/12/2024, le total des charges s'est élevé à 227.299,07 € contre 198.932,4 € l'exercice précédent.

Les fluctuations de dépenses entre ces deux derniers exercices sont exposées et résultent principalement de L'augmentation des frais relatifs aux travaux chauffage et eau chaude sanitaire ainsi qu'aux trappes RF.

Les fonds propres de la copropriété se composent d'un :

- Fonds de réserve « IMMEUBLE » : 41.113,80 €
- Fonds de réserve « RESIDENCE » : 18.764,60 €
- Fonds de réserve « GARAGES » : 9.712,22 €
- Fonds de réserve « REZ » : 12.011,27 €

Il est également procédé à l'examen des différents comptes du bilan de clôture.

Il n'y a aucun contentieux et aucun sinistre commun.

Mr [REDACTED] confirme avoir procédé à la vérification des comptes et n'avoir aucune remarque particulière à formuler.

L'Assemblée approuve les comptes.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
6.154	<i>unanimité</i>		

5. Décharge au syndic, au commissaire aux comptes et au conseil de copropriété pour leurs missions respectives au cours de l'exercice écoulé *(10.000 Q concernées)*

L'Assemblée décharge : le syndic - le commissaire aux comptes - le conseil de copropriété pour leurs missions respectives au cours de l'exercice écoulé.

Chaque vote recueille le même suffrage.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
6.154	<i>unanimité</i>		

6. Travaux – décision – mode de financement

- a) (Cf AGO 2024) Mise en conformité des ascenseurs – Présentation des offres de la société [REDACTED] pour un montant total de 6.527,01€ TVAC (prix 2024), sur base des analyses de risques du 13 décembre 2023 - Décision (8.240 Q concernées)

L'Assemblée décide de reporter la décision lors de l'AG 2026. Le syndic fera réactualiser les prix.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
6.154	<i>unanimité</i>		

- b) Présentation du rapport de l'architecte [REDACTED] concernant l'enveloppe énergétique – Suites à donner (10.000 Q concernées)

L'architecte [REDACTED] présente son dossier et répond aux questions. Après explications et échanges, l'Assemblée décide de donner mandat à l'architecte pour analyser tous les balcons et pour ce faire, être accompagné d'un bureau d'étude spécialisé (stabilité) pour avis complémentaire. Les bétons seront analysés. Le rapport sera transmis au syndic qui fera suivre à la copropriété. En fonction des résultats du rapport, il sera éventuellement décidé de convoquer une AGE si des mesures urgentes devaient être mises en œuvre.

L'Assemblée marque son accord pour que les coordonnées des différents propriétaires soient transmises à l'architecte afin que ce dernier puisse fixer les rendez-vous pour les visites

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
6.154	<i>unanimité</i>		

- c) Mise en conformité chaufferie : discussion/décision (10.000 Q concernées)

Le chauffagiste [REDACTED] présente en détail son dossier et l'explique à l'Assemblée.

L'Assemblée marque son accord sur le budget de 67.187,50 € HTVA majoré du prix du circulateur à remplacer.

L'Assemblée demande au syndic de négocier autant que possible les prix (garantie de remise future sur circulateurs), d'essayer d'avoir la vanne gaz en sous-sol et la grille de ventilation comprises dans le prix.

L'Assemblée demande aussi que la durée du travail soit scrupuleusement limitée dans une période maximale allant de 10 à 15 jours ouvrables d'affilée.

Financement : via imputation au fonds de réserve « IMMEUBLE ».

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
6.154	<i>unanimité</i>		

7. A la demande de Madame [REDACTED], demande d'accord pour placement, à ses frais, d'un volet roulant devant la baie vitrée (10.000 Q concernées)

L'Assemblée marque son accord sur la demande.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
6.154	<i>unanimité</i>		

8. Problème des fuites chauffage dans les appartements : privatif ou commun : discussion / décision

(10.000 Q concernées)

Le syndic expose le problème.

L'assemblée décide de réfléchir à celui-ci qui sera réexaminé lors de la prochaine AG en fonction d'éléments neufs et concrets qui viendraient à potentiellement survenir.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
6.154	<i>unanimité</i>		

9. Fixation des budgets de l'exercice 2025 :

a) Fonds roulement (charges courantes) :

(10.000 Q concernées)

Augmentation du budget à 200.000€ (+15.000€)

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
6.154	<i>unanimité</i>		

b) Fonds de réserve « IMMEUBLE » :

(10.000 Q concernées)

Augmentation du budget à 100.000€ (+35.000€)

(Art. 3.86 § 3 - min 5% des charges de l'année précédente sauf décision à 4/5 des voix)

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
6.154	<i>unanimité</i>		

10. Elections et/ou réélections statutaires

(10.000 Q concernées)

a) Conseil de copropriété (1 an) :

Chaque membre est désigné par un vote individuel avec un résultat identique (repris ci-dessous).

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
6.154	<i>unanimité</i>		

b) Commissaire aux comptes (1 an) :

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
6.154	<i>unanimité</i>		

Nom(s) des « Abstention »

c) Syndic

La s.a. ADK SYNDIC (IPI 800.080) est réélue moyennant des honoraires de base inchangés, hormis l'indexation, pour une durée de 3 ans, soit jusqu'à l'assemblée ordinaire de 2028 (conditions de gestion accessibles sur notre site [www.adksyndic.com/Les infos/Conditions Générales ADK](http://www.adksyndic.com/Les%20infos/Conditions%20G%C3%A9n%C3%A9rales%20ADK))

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
6.154	<i>unanimité</i>		

Les conditions applicables sont accessibles sur notre site internet.

11. Divers

- a) Sauf impondérable, la date de la prochaine assemblée est d'ores et déjà fixée au **jeudi 02 avril 2026 à 16H30'**.
- b) AZ Security devra passer vérifier les trois portes d'entrées et s'assurer que la fonction « sas » soit bien opérationnelle.
- c) Il est rappelé qu'il est interdit de nourrir les pigeons qui posent des soucis d'hygiène au niveau des terrasses.
- d) Il n'est à ce stade, pas souhaité de placer des caméras de surveillance et le nettoyage du trottoir continue tel qu'à présent.

Tous les points prévus à l'ordre du jour sont épuisés et le président lève la séance à 21H45'.

•
•
•