Liège, le «Date_Du_Courrier»

N/Réf. : «Imm_SyndicRef»/«Imm_RefSecret»

«Clt_Titre» «Clt_Nom»
«Clt_Nomcpl»
«Clt_Adresse» / «Clt_boite»
«Clt_CodePost» «Clt_Localite»
«Clt_Pays»

«Clt_Texte»

Association des copropriétaires de la résidence
DE GAULLE A.C.P., quai de Gaulle 11 à 4020 LIEGE 2
Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du jeudi 20 novembre 2025

Sont présents ou valablement représentés : 20 propriétaires sur un total de 38

soit : 58.176 quotités sur un total de 88.153

Le double quorum étant atteint, l'assemblée peut 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.

Le procès-verbal de séance est rédigé et projeté sur écran pour relecture durant la séance.

La séance est ouverte à 17h29.

Résumé des discussions et décisions prises

1. Constitution du bureau *(Art. 3.87 § 5)* *(88.153 Q concernées)*

Président [redacted]
Secrétaire : [redacted].
Le syndic représenté par [redacted] rédige le procès-verbal.

Q présentes/représentées	*En accord avec la proposition*	*Contre la proposition*	*Abstention*
58.176	*58.176*	*/*	*/*

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 :
Débouchages et curages multiples : 630,70€
Interventions diverses porte d'entrée : 1.260,34€
Maçonnerie zone de manœuvre parking (aération) : 421,88€
Dépannage ascenseur : 323,30€
Certificat PEB : 90€
Régularisation TVA facture coordination des statuts : 374,01€
Mise en conformité électrique : 299,98€
Remplacement de 2 soupapes : 296,80€
Réparations ascenseur : 546,96€

b) Energies :
La copropriété bénéfice 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° : 03-50 174 577 - Courtier : BEAUJEAN - compagnie : AG – franchise : légale
- Assurance Protection Juridique et recouvrement de charges : compagnie CFDP

3. Mise en conformité de la copropriété

a) Obligations légales – point de la situation :
- Conformité électrique des communs :
  Le rapport de conformité est valable jusque 2029
- Gaz :
  La société APRAGAZ a effectué un contrôle de l'installation et du local chaufferie en 2023.
  A la suite du remplacement de la chaudière, le seul élément posant un problème était l'électrovanne (pas RF).
  Le syndic a donc fait le nécessaire et solliciter le passage de la société APRAGAZ afin d'obtenir un rapport de conformité en ordre.
- PEB :
  Rapport PEB est valable jusque 2031
- Entretien des chaudières :
  Les chaudières sont entretenues par la société LAMBERMONT
- Déclaration de classe 3 / Permis d'environnement :
  Valable jusque 2029 pour les chaudières
- Ascenseur(s) :
  La prochaine analyse de risque doit être effectuée en 2034
  La dernière analyse de risques a été effectuée le 02/08/2019

Attestation de régularisation : oui le 23/10/2020

- Amiante :
  Le dernier contrôle amiante ayant été réalisé en 2020, le syndic sollicitera le passage de l'organisme de contrôle dans les plus brefs délais.
- Conformité incendie
  La copropriété est en conformité à la suite des travaux réalisés en 2022

- Matériel incendie :
  Conformément à la législation, le matériel est entretenu et contrôlé annuellement
  - Extincteurs (SOMATIFIE) : validité de l'entretien 07/03/2026
  - Exutoire (CRAHAY) : validité de l'entretien 28/01/2026
  - Eclairages de secours (CRAHAY) : validité de l'entretien 28/01/2026
  - Portes RF (BURNOTTE) : validité de l'entretien 28/01/2026

- 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 de fumées : attestation sur l'honneur de la présence d'un/de détecteur(s) dans leur bien
  - Portes d'appartement RF : attestation de conformité RF
  - Si présence de borne de recharge pour véhicules : attestation de conformité

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

- Statuts et ROI de la copropriété :
  Les statuts datent du 19/08/1980
  Le projet d'adaptation de ces derniers en cours auprès de l'étude [redacted]

b) 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 propriétaires ont été invités à prendre connaissance du projet de modification des statuts sur le site dédié à la copropriété. Après vérification, aucune note d'accompagnement n'était disponible sur le site internet, ne permettant ainsi pas une lecture aisée du document.

Le syndic a donc pris contact avec le Notaire et est en attente de réception du document.

Au vu des échanges réalisés avec Maître Dubuisson, la clôture du dossier nécessite des approfondissements supplémentaires.

Ci-après est exposé un résumé succinct des discussions entre le syndic et l'étude notariale.

Une problématique au niveau des quotités a été soulevée, à savoir que, le procès-verbal de 2023 mentionnait 88.15**3** quotités. D'ailleurs, cette assemblée avait décidé de valider ce principe de quotités réelles.

Or les procès-verbaux de 1985-86-87 mentionnent un total de quotités de 88.15**2,** là où la version coordonnée ne reprend pas ces quotités, mais bien celle de l'acte de base initial, soit 100.000 quotités.

L'étude notariale propose deux solutions permettant de clarifier la situation :

- Soit, dépôt de la version votée en AG (100.000 quotités) avec mention de la modification précitée (peu lisible pour les copropriétaires).
- Soit, modification de l'acte de base, sur pied de toutes les décisions d'AG (notamment celles de 1985-86-87 et 2023).

Soumission du projet ainsi modifié lors d'une prochaine AG qui devra statuer à l'unanimité des copropriétaires, s'agissant d'une décision modifiant les quotes-parts de propriétés (art. 3.88 §3).

La présente AG ne rassemblant pas la totalité des copropriétaires, le syndic convoquera une seconde assemblée générale dans un délai de minimum 30 jours, assemblée lors de laquelle la décision devra être prise à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés (art. 3.88 §4) pour autant que le quorum de présence soit atteint.

Au regard de ce qui précède, le syndic invite donc les copropriétaires à voter sur l'approbation de la mise en application des 88.153 quotités consécutivement à la non-édification de certaines parties de la résidence *(les 88.152 quotités mentionnées aux procès-verbaux datant d'une quarantaine d'années relevant certainement d'une erreur matérielle).* L'ensemble des copropriétaires n'étant pas présents/représentés, une seconde assemblée portant sur ce point sera convoquée à la suite de l'observation d'un délai de 30 jours minimum.

Seuls les frais de convocation et de location de la salle seront mis à charge de la copropriété.

La possibilité de convoquer une Assemblée Générale Extraordinaire fictive sera étudiée afin de minimiser les coûts de convocation.

L'Assemblée décide de valider la proposition.

Q présentes/représentées	*En accord avec la proposition*	*Contre la proposition*	*Abstention*
58.176	*58.176*	*/*	*/*

4. Approbation des comptes et bilan de l'exercice 2024/2025 – rapport du commissaire aux comptes – état des éventuels contentieux et sinistres communs *(88.153 Q concernées*)
(Art. 3.89 § 5 – 15°)

A la date de clôture des comptes au 30/09, le total des charges s'est élevé à 91.691,40€ contre 109.639,07€ l'exercice précédent.

Les fluctuations de dépenses entre ces deux derniers exercices sont exposées et résultent principalement des diverses interventions exposées au point 2.a) en diminution comparativement à l'exercice précédent ainsi que des frais d'entretien de chauffage et d'ascenseur en baisse. L'indexation quant à elle est à comptabiliser.

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

- Fonds de réserve « immeuble » : 15.867,53€
- Fonds de réserve « emprunt SRI + Chaudières » : 10.768,81€
  Alimenté chaque exercice

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

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

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

L'Assemblée approuve les comptes.

Q présentes/représentées	*En accord avec la proposition*	*Contre la proposition*	*Abstention*
58.176	*58.176*	*/*	*/*

5. <u>Décharge au syndic, au commissaire aux comptes et au conseil de copropriété pour leurs missions respectives au cours de l'exercice écoulé</u> *(88.153 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.

Q présentes/représentées	*En accord avec la proposition*	*Contre la proposition*	*Abstention*
58.176	*58.176*	*/*	*/*

6. <u>A la demande de Monsieur [redacted] – Demande de prise en charge de frais d'huissier et de justice par Madame [redacted] dans le cadre du dossier visant son locataire</u> *(88.153 quotités concernées)*

Le syndic expose la situation à l'Assemblée.

Le locataire de Madame [redacted] étant à l'origine de désordres provoquant un inconfort, à tout le moins, à Monsieur [redacted], ce dernier en avait averti le syndic.

A ce propos, une réunion entre les membres du conseil de copropriété, Madame [redacted], Monsieur [redacted] et le syndic a eu lieu courant du premier semestre. Lors de celle-ci, un compromis avait été trouvé entre les parties afin d'éviter l'introduction d'une procédure judiciaire à l'encontre du locataire de Madame [redacted] et, par corolaire, à l'égard de Madam[redacted]

<u>En complément, il avait été spécifié aux participants ce qui suit :</u>

Le syndic n'a pas pour mission de gérer les conflits de voisinage outre mesure, d'autant plus que des parties communes ne sont pas impactées (seuls des rappels du règlement d'ordre intérieur peuvent être exercés). De plus, nous ne sommes habilités à poursuivre un copropriétaire sur le plan juridique qu'à la suite d'un mandat octroyé via assemblée générale, exception faite pour la récupération de charges impayées. Il est donc loisible à tout un chacun de porter plainte dans ce dossier de manière personnelle.

Par l'ajout du présent point, Monsieu[redacted] confirme donc qu'une procédure à l'encontre de Madame [redacted] et de son locataire a été introduite de manière personnelle.

Pour information, lorsqu'une procédure est lancée et qu'un jugement est rendu, les débours du dossier sont fixés et imputés à l'une ou l'autre partie, généralement celle désignée comme étant en défaut. Dans le jugement remis par Monsieur [redacted] les frais sont d'ores-et-déjà imputés au locataire. Le devenir de ce dossier est donc de l'ordre du privatif.

<u>Résumé des frais :</u>
Frais de citation : 435,98€
Indemnité de procédure : 117,73€
Frais de procès-verbal de constat d'huissier : 366,60€
Total : 920,31€

Le syndic n'étant pas à la manœuvre et la copropriété n'ayant pas été avertie lors d'une assemblée générale, il appartient aux copropriétaires d'accéder ou non à la demande de Monsieur [redacted], à savoir, l'imputation des frais de procédure à Madame [redacted] dans le cadre du dossier privé précité et de donner mandat au syndic quant au suivi du dossier.

L'assemblée décide de refuser la demande de Monsieu[redacted]

Q présentes/représentées	*En accord avec la proposition*	*Contre la proposition*	*Abstention*
58.176	*54.854*	*3.322*	*/*

Nom(s) des votants « contre » : [redacted]

➔ *Départ de Madame* [redacted] *représentant de* [redacted] *- Quotités totales ramenées à 56.954*

7. Travaux – décision – mode de financement

a) Proposition de modification et élargissement de l'entrée carrossable menant aux parkings en sous-sol – Présentation d'un premier devis *(88.153 Q concernées)*

A la demande d'utilisateurs de l'espace parking situé en sous-sol, le syndic expose en séance l'offre reçue dernièrement quant au travail précité.

Ensemble on construit : 15.410,00€ HTVA

Le syndic précise que cet élément est bien un élément commun et donc, à charge de l'ensemble des copropriétaires.

Ce montant comprend :
- Coupe et évacuation des sapins existants
- Déracinage et évacuation des terres
- Agrandissement de l'accès, déplacement du mur en béton et ragréage du sol
- Enlèvement des terres et briquaillons
- Mise en place d'une toile géotextile

L'Assemblée décide de refuser cette proposition.

Une autre alternative est proposée par Monsieur [redacted] : procéder au rétrécissement du muret permettant d'accéder à la zone de manœuvre.

Une offre sera donc récoltée par le syndic. Afin de mettre en œuvre les travaux, mandat est donné aux membres du conseil de copropriété pour recevoir et valider une offre. Un budget de 1.500€ y est alloué.

Financement : *via imputation au fonds de roulement (post-scriptum)*

Q présentes/représentées	*En accord avec la proposition*	*Contre la proposition*	*Abstention*
56.954	*56.954*	*/*	*/*

b) Proposition de procéder à la rénovation de l'espace commun situé au rez-de-chaussée, après la seconde porte d'entrée (remise en peinture des portes et des tapisseries) – présentation d'un premier devis *(88.153Q concernées)*

Il est proposé à l'ensemble des copropriétaires, de procéder à une remise en peinture de l'espace commun situé après le sas d'entrée de la résidence étant donc entendu, le rez-de-chaussée menant aux étages.

La société MJDECO a été approchée et a remis prix dernièrement et la société Ensemble on construit a remis spontanément offre. Le syndic expose ces dernières en séance :

MJDECO : 2.861,00€ HTVA
Ensemble on construit : 3.300,00€ HTVA

Ce montant comprend :

- Réfection du plafond du hall boites aux lettres
- Réfection des plafonds et mur de l'espace commun où se situent les ascenseurs
- Placement de cornières en aluminium
- Réfection des portes d'ascenseur (2 faces) et des portes communes (7 faces au total)
- Réfection valve en bois

L'Assemblée décide de valider la proposition de MJDECO et opte pour une teinte grise au niveau de la peinture.

Financement : par appel de fonds spécial

Q présentes/représentées	*En accord avec la proposition*	*Contre la proposition*	*Abstention*
56.954	*56.954*	*/*	*/*

c) Remplacement des chaudières : état de la situation *(88.153Q concernées)*

Le syndic informe l'Assemblée que les travaux relatifs à la chaudière ont été menés à bien, en ce compris le déplacement de l'électrovanne permettant de se conformer au rapport négatif émis par APRAGAZ.

L'Assemblée prend acte de ce qui précède.

d) Travaux extraordinaires à prévoir *(Art. 3.89 § 5 – 16° - 88.153. quotités concernées).*

A la connaissance de l'assemblée générale aucun travail extraordinaire n'est à prévoir durant les années à venir.

8. Fixation des budgets de l'exercice à venir :

a) Fonds roulement (charges courantes) : *(88.153 Q concernées)*

Proposition de diminution du budget à 100.000€ (- 14.000€)

Q présentes/représentées	*En accord avec la proposition*	*Contre la proposition*	*Abstention*
56.954	*56.954*	*/*	*/*

b) Fonds de réserve « Immeuble » : *(88.153 Q concernées)*

Proposition d'augmentation du budget à 10.000€ (+ 3.000€)

Q présentes/représentées	*En accord avec la proposition*	*Contre la proposition*	*Abstention*
56.954	*56.954*	*/*	*/*

9. Elections et/ou réélections statutaires *(88.153 Q concernées)*

a) Conseil de copropriété (1 an) :

Messieurs [redacted] sont réélus.

Madame [redacted] sont élus.

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

Q présentes/représentées	*En accord avec la proposition*	*Contre la proposition*	*Abstention*
56.954	*56.954*	*/*	*/*

b) Commissaire aux comptes (1 an) :

[redacted] est réélu.

[redacted] est élu.

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

Q présentes/représentées	*En accord avec la proposition*	*Contre la proposition*	*Abstention*
56.954	*56.954*	*/*	*/*

10. Divers

a) Sauf impondérable, la date de la prochaine assemblée est d'ores et déjà fixée au **jeudi 19 novembre 2026 à 17h00, en nos bureaux.**

b) Le syndic interrogera le chauffagiste quant au problème de chauffage rencontré dans les halls communs (température ambiante trop chaude) et des propositions de solutions seront réclamées.

Tous les points prévus à l'ordre du jour sont épuisés et le président lève la séance à 19h45.