

«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 SAULES A.C.P., quai de la Dérivation 6 à 4020 LIEGE 2
Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 20 JANVIER 2026

Sont présents ou valablement représentés : 20 propriétaires sur un total de 35

soit : 5.855 quotités sur un total de 10.000

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.

La séance est ouverte à 16h31.

Résumé des discussions et décisions prises

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

Président : M. HUYSMANS

Secrétaire : M. PORYNGIER

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

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
5.855	5.855		

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

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

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

a) Les faits marquants de l'exercice écoulé sont passés en revue

Il est notamment précisé que la loge, relouée depuis le 01/05/2024 (via ADK IMMO) a vu le locataire donner son renon qui s'est clôturé le 21/12/2025

Un nouveau candidat a été trouvé ce début janvier 2026 ; il s'agit d'un ouvrier communal du CPAS en CDD d'un an, soit jusqu'en décembre 2026.

En accord avec le conseil de copropriété, accord a été donné pour qu'ADK procède avec lui sur base d'un contrat de bail d'1 an donnant la possibilité à la copropriété d'en sortir, si besoin.

L'assemblée ratifie la démarche.

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.

La fourniture de gaz et d'électricité 2026, après plusieurs tours de marché et une négociation menée durant le second semestre 2025 avec l'intervention d'un courtier en énergies, ont été conclus, à nouveau, avec la société LUMINUS.

Un clic a été actionné le 22/10/25 afin de fixer le prix de 50% du volume de consommation 2026 aux tarifs suivants : Gaz 38,06 €/Mwh ; Elect. 100,71 €/Mwh ; Elect. HP : 117,64 €/MWh ; Elect. HC : 85,47€/MWh – ces prix s'entendent HTVA.

Le syndic précise que l'assemblée générale peut demander à ce que ses points de fourniture soient retirés de ces contrats cadres.

c) Contrats d'assurances : Incendie : police n° 603 341 - Courtier : JORSSSEN - compagnie : IBIS – franchise : légal

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

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

- **Conformité électrique des communs :**

Le rapport de conformité des communs est valable jusqu'au 03/12/2029.

Celui de la loge est, lui, valable jusqu'au 21/10/2026.

- **Gaz :**

Un contrôle de l'installation a été effectué le 14/12/2023.

Une attestation de conformité a été délivrée est valable jusqu'au 14/12/2028.

La nouvelle chaufferie a également été réceptionnée ; la validité du rapport porte jusqu'au 15/12/2030.

L'assemblée confirme qu'il n'y a pas de gaz dans la conciergerie.

- **PEB :**

Le rapport PEB est valable jusque 2035.

- **Entretien des chaudières :**

Les chaudières sont entretenues par la société NORMACOLOR.

Leur placement datant de début 2025, le 1^{er} entretien aura lieu en 2026.

- **Déclaration de classe 3 / Permis d'environnement :**

Une déclaration de classe 3 a été introduite le 30/12/2019 pour les 2 chaudières et 37 emplacements voiture (Validité 10 ans).

- Ascenseur(s) :
La prochaine analyse de risque doit être effectuée en 2034.
La dernière analyse de risques a été effectuée le 21/08/2019.
Attestation de régularisation : oui le 08/12/2021 pour AR 2019.
Lux palier : en ordre
- Amiante :
Une actualisation de l'inventaire amiante a été réalisée le 17/09/2025.
- Conformité incendie
La copropriété est en conformité dans ses parties communes sur base du rapport des services IILE datant du 14/07/2023.
- Matériel incendie :
Conformément à la législation, le matériel est entretenu et contrôlé annuellement
 - Extincteurs (BUSINESS FIRE) : validité de l'entretien : 20/01/2026
 - Dévidoirs (BUSINESS FIRE) : validité de l'entretien : 25/11/2025 ; un rappel a été effectué
 - Exutoire (CRAHAY) : validité de l'entretien : 17/04/2026
 - Eclairages de secours (CRAHAY) : validité de l'entretien : 17/04/2026
 - Détection incendie (CRAHAY) : validité de l'entretien : 17/04/2026
 - Portes RF (BURNOTTE) : validité de l'entretien : 24/01/2026
- 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 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.
- Statuts et ROI de la copropriété :
Les statuts ont été adaptés en date du 04/05/2023.
Dossier clôturé.

Le ROI de la résidence, mis à jour par le syndic, est disponible sur le site.

➤ **Arrivée de M. RION (380q.) – votes sur 6.235q. dès ce point.**

4. Approbation des comptes et bilan de l'exercice du 01/11/2024 au 31/10/2025 – rapport du commissaire aux comptes – état des éventuels contentieux et sinistres communs *(10.000 Q concernées)*
(Art. 3.89 § 5 – 15°)

À la date de clôture des comptes au 31/10/2025, le total des charges s'est élevé à 80.336,51 € contre 89.280,92 € l'exercice précédent.

Les fluctuations de dépenses entre les 2 exercices écoulés sont exposées.
Une explication est également donnée quant à la consommation de gaz.

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

- Apport initial : 3.470,51 €
- Fonds de réserve « Immeuble » : 195.829,85 €

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

M. PORYNGIER confirme avoir procédé à la vérification des comptes des exercices en question et n'avoir aucune remarque particulière à formuler.

Il présente son rapport et propose que les comptes soient approuvés.

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>
6.235	6.235		

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>
6.235	6.235		

6. Cour formant toiture aux garages du sous-sol – information sur la situation du dossier par l'architecte MARTIN et sur l'intervention de Maître MOREAU ainsi que discussions quant aux suites à allouer (mandat éventuel pour assignation) : décision *(10.000 quotités concernées)*

Un rappel sur l'historique du dossier est dressé.

Malgré de multiples relances du syndic, l'entrepreneur n'ayant pas entamé les réfections attendues, sur accord du conseil, le dossier fut confié à Maître Jean-François MOREAU du bureau MATRAY.

Voici copie du courrier qui fut adressé à BETON REFECT le 06/11/2025 :

Je vous écris en ma qualité de conseil de l'Association des Copropriétaires Résidence les Saules située à 4020 Liège, Quai de la Dérivation, 6 et représentée par son syndic ADK Syndic dont le siège social est établi à 4020 Liège, rue des Fories, 2.

Ma cliente me remet le dossier relatif aux travaux de revêtement de l'étanchéité de la zone arrière de la Résidence, réalisés selon contrat d'entreprise du 26 février 2024 sous le contrôle de Monsieur l'architecte Martin.

Toutes les parties s'accordent pour considérer que ces travaux n'ont pas abouti au résultat attendu. La réfection est un échec, et des infiltrations sont toujours constatées, avec pour conséquence des dégâts causés aux véhicules parkés dans l'espace situé immédiatement en dessous de ce parking à ciel ouvert.

Diverses investigations ont été menées dans la foulée de la réalisation de ces travaux et il a été constaté la persistance de ces infiltrations.

L'entreprise Beton Refect s'est engagée à réintervenir et à remédier à ces malfaçons. Il a toutefois été indiqué qu'une période de temps sec était nécessaire pour ce faire.

A de multiples reprises, le syndic vous a invité à faire le nécessaire durant les beaux jours de cette année 2025. Divers envois vous ont été adressés à ce sujet.

Malheureusement, l'année 2025 s'est écoulée sans aucune intervention de Beton Refect même si, dans son envoi du 7 octobre 2025, Monsieur Laruelle annonçait encore un décapage du support pour voir comment celui-ci réagit et éventuellement trouver une entrée d'eau, avec un retour « dans la foulée avec une solution ».

L'objet de la présente est de vous mettre formellement en demeure d'intervenir pour remédier aux malfaçons dénoncées dans la foulée de la réalisation de vos travaux. Vu les délais écoulés depuis lors, cette mise en demeure est parfaitement légitime.

Je vous rappelle que l'Association des Copropriétaires est susceptible de subir un préjudice important lié aux infiltrations qui persistent, et qui sont de nature à soit endommager les véhicules garés en-dessous de ce parking, soit à rendre inutilisables ces places de parking.

Je me place donc dans l'attente de vous lire.

Veuillez agréer, Mesdames, Messieurs, l'expression de mes sentiments distingués.

MATRAY, MATRAY & HALLET

Jean-François MOREAU

L'entreprise a ensuite réagi mi-novembre en annonçant nous revenir avec une proposition technique. Le 27 novembre, sans nouvelles, Maître MOREAU les relançait.

M. MARTIN a finalement fait retour au conseil de copropriété, au syndic et à l'avocat le 17/12/2025 signalant qu'il faudrait, en sus d'une simple réfection de ce qui fut fait, revoir également le revêtement hydrocarboné ce qui engendrerait une dépense de 6.000,00 € environ pour la copropriété.

Plus précisément, voici ce que M. MARTIN écrivait :

CE initial : 32.758,00 HTVA

Avenant marquages sol : 1.900,00 HTVA

Montant facturé (et payé à ce jour) : 30.000,00 HTVA

Solde entreprise avant constat défauts : 4.658,00 HTVA

Montant remise en état + variante pour pallier le souci de support : 40.470,00 HTVA

Delta entre montants (si on considère que le solde de la phase initiale devra de toute façon être réglé une fois les choses rentrées dans l'ordre) = 40.470,00 - 34658,00 = 5.812,00 HTVA

Solde qui SERAIT à régler in fine après remise en état et constat que tout est en ordre : 5.812,00 + 4.658,00 = 10.470,00 HTVA.

La question est discutée mais le syndic sollicite d'ores et déjà mandat pour pouvoir, avec le conseil de copropriété, décidé d'engager une suite en justice par l'intermédiaire de Maître MOREAU si le dossier n'avancait, cette année, de manière probante.

M. MARTIN prend ensuite la parole et réexplique les détails du dossier.

Il précise notamment avoir fait réaliser un débouchage car les décharges étaient comblées de terre ; ceci est toutefois, dans l'état actuel des choses, sans lien direct avéré avec la problématique rencontrée.

M. PORYNGIER et M. HUYSMANS insistent sur le fait que les connexions et emboîtements des décharges se doivent d'être vérifiés dans la foulée des travaux à réaliser.

Pour leur part, ils nettoient régulièrement les avaloirs.

Après débat, l'assemblée convient de marquer accord sur tout ce qui précède.

Les travaux doivent recevoir un planning approximatif pour le printemps (il est clair que le chantier ne se réalisera qu'en période climatique optimale).

Les décharges seront vérifiées, le revêtement hydrocarboné refait.

Il va de soi que l'assemblée entend que le travail tel que réenvisagé soit pérenne.

Si d'aventure l'entrepreneur ne programmait pas le chantier, mandat est donné au syndic et au conseil pour convenir du lancement d'une procédure par l'intermédiaire de Maître MOREAU.

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>
6.235	6.235		

7. Travaux – décision – mode de financement

- a) Rénovation des terrasses en façade avant (cf. AGO 2024 et 2025) – présentation du rapport des soumissions de et par l'architecte MARTIN (+/- 370.000,00 € TVAC + 7% honoraires d'architecte), application de l'article 3.88 §1 1°d en ce qui concerne les parties privatives et présentation de la ventilation y relative et permis d'urbanisme : suites à donner (10.000 Q concernées)

Pour rappel des AG antérieures, le projet est donc de repartir sur une façade à neuf avec de nouveaux garde-corps, ancrés par le dessous (donc, plus de perforation de l'étanchéité), le remplacement des panneaux de plexi bruns actuels par des vitrages clairs, le placement de nouveaux tuyaux de descente, le remplacement des pares-vues entre terrasses et l'application d'une résine comme revêtement (formant étanchéité).

L'architecte déconseille la pose d'un carrelage par rapport aux réglages de pentes (ou alors d'une dimension maximale de 20/20cm).

Un nouveau peignage a été effectué le 28/03/2025.

En voici la conclusion :

L'ensemble de la façade avant a été mise en sécurité. Les armatures ont été passivées.

Les ancrages des gardes corps sont fixés dans la pierre de parement . L'ensemble se dégrade (fixation des garde-corps) d'année en année .

Au vu de l'évolution de la situation nous ne pouvons garantir le rôle sécuritaire des gardes corps à ce jour .

Une rénovation de l'ensemble de la façade avant est à prévoir à terme.

Pour le pignon (appartement de Mr Gilson) , l'inspection n'a pas permis d'identifier la source du désordre (boursoufflure verticale – cfr photo).

Le rejointoyage est plus que correct , pas de fissure visible depuis l'extérieur .

La liaison avec la toiture voisine est en bon état et la jonction pignon – cheminée mitoyenne est dans un état correct.

Les courriers déjà adressés à tous les copropriétaires restent d'actualité ; pour rappel :

*L'architecte, dont vous trouverez le rapport en annexe, nous précise **que le mot d'ordre reste la prudence quant à l'accès aux terrasses et il insiste sur la nécessité d'éviter de prendre appui sur les garde-corps, comme ceci vous fut déjà rappelé en séance.***

Pour les propriétaires bailleurs, il relève de votre responsabilité d'informer valablement vos locataires.

Cette situation se devra d'être maintenue jusqu'à la réfection de ladite façade.

Nous joignons également une photo où les zones les plus sensibles ont été cerclées de rouge par ses soins.

Nous comptons sur votre collaboration, il en va de votre sécurité et de celle des occupants de vos lots.

L'assemblée 2025 a demandé au syndic de préparer un dossier de prêt, d'un montant de 200.000,00 € auprès de CBC et BNP à présenter en séance 2026. Ceci sera donc discuté au point 7b.

À l'analyse des soumissions actualisées en 2025, le moins-disant est désormais la société LAGROU + la société FASL pour les ferronneries avec un coût total de 363.421,21 € TVAC + 29.039,41 € TVAC d'honoraires d'architecte.

La ventilation entre parties communes (gros murs et armature de l'édifice, gros œuvre des terrasses et balcons, revêtement et décoration des façades ainsi que l'étanchéité protégeant le gros œuvre) et privatives (revêtement de sol et garde-corps) est également ré-exposée.

Il va en effet de soi que les garde-corps, privatifs, seront reventilés et que ce poste est soumis à l'application de l'article 3.88 §1 1°d (le revêtement étant ici assuré par l'étanchéité que l'assemblée confirme bien comme commune ne doit pas faire l'objet de cette ventilation).

On parle ici d'un poste à 182.565,00 € HTVA soit 193.518,90 € TVAC qui se doit d'être réparti sur 9.704q.

M. MARTIN devait également s'assurer de dresser le permis d'urbanisme et de le présenter lors de la présente séance qui doit le valider avant introduction.

En cas de nouveau report, la copropriété se devra à nouveau de supporter le financement des coûts du nouveau peignage, de l'éventuel filet et des interventions de l'architecte via imputation au fonds de réserve « immeuble ».

L'Assemblée décide, après longue discussion d'à nouveau reporter le dossier, notamment en regard des taux d'emprunt.

L'idée est toutefois de désigner l'adjudicataire lors de l'AGO 2027 et de lancer les travaux à l'été 2027 (durée projetée d'un an selon l'architecte).

M. MARTIN confirme organiser un nouveau peignage au printemps 2026.

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>
6.235	6.235		

- b) Présentation des offres CBC et BNP pour un emprunt destiné à la réalisation des travaux de façade avant - Mandat donné au syndic pour négocier et contracter cet emprunt auprès de l'organisme désigné, pour un montant de 200.000,00 € à un taux compris entre 3,56.% et 5,00 %, sur une durée de 10 ans à taux fixe (sachant que la date de souscription de l'emprunt prise en compte par la banque pour application du taux est de 4 mois après l'assemblée) ainsi qu'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. La prime ne pourra être calculée que sur base des travaux et montants décidés ci-avant : décision (10.000 Q concernées)

La question est discutée.

L'Assemblée n'est pas favorable à un prêt et cotisera de manière plus conséquente à la réserve (point 8b) ; la question sera toutefois réabordée à l'AGO 2027 sur une base d'actualisation des propositions bancaires et ce pour l'éventuel solde restant à emprunter.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
6.235	6.235		

8. Fixation des budgets de l'exercice à venir : du 01/11/2025 au 31/10/2026

a) Fonds roulement (charges courantes) :

Maintien du fonds de roulement à 90.000,00 €

(10.000 Q concernées)

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
6.235	6.235		

b) Fonds de réserve « Immeuble » :

(10.000 Q concernées)

En regard de la décision intervenue au point 7, il est convenu de porter l'apport au fonds de réserve « Immeuble » à 90.000,00 € (+ 40.000,00 €)

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
6.235	6.235		

c) Selon décision adoptée au point 7b – remboursement emprunt Façade avant : appel minimal annuel d'un montant de 23.855,88 € / 10 ans

(10.000 Q concernées)

Sur base de l'offre actualisée reçue de BNP PARIBAS FORTIS le 13/01/2026, le remboursement annuel passerait à 24.085,20 € / an / 10 ans (sous réserve d'une augmentation du taux d'ici les 4 prochains mois).

Ce point est sans objet en regard des décisions intervenues ci-avant.

9. Elections et/ou réélections statutaires

a) Conseil de copropriété (1 an) :

(10.000 Q concernées)

M. PORYNGIER est réélu Président et M. HUYSMANS est élu en tant qu'autre membre. 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>
6.235	6.235		

b) Commissaire aux comptes (1 an) :

(10.000 Q concernées)

M. PORYNGIER est réélu.

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>
6.235	6.235		

c) Syndic – mandat triennal

(10.000 Q concernées)

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 **2029** (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>
6.235	6.235		

Les conditions applicables sont accessibles sur notre site internet.

10. Divers

- a) Sauf impondérable, la date de la prochaine assemblée est d'ores et déjà fixée au **mardi 19 janvier 2027, chez ADK, à 16h30.**
- b) La problématique des locataires engendrant des troubles de voisinages est largement évoquée et discutée entre les copropriétaires.

Concernant le lot de M. ISTASE ; les voisins ont accumulé plusieurs plaintes et entendent lancer une action à son encontre. Le syndic réécrira néanmoins à M. ISTACE pour savoir où en sont ses démarches de résiliation du bail.

Le studio de M. NICOLAY est également source de problèmes et de va-et-vient interpellant. Un recommandé lui sera adressé afin que celui-ci vérifie ce qui se passe au niveau de son lot.

Un écrit sera adressé au studio B6 au sujet des poubelles sur le balcon et odeurs nauséabonde émanant de l'appartement.

Enfin, il est rappelé aux propriétaires de systématiquement faire appel aux forces de l'ordre pour tout faits pénalement répréhensibles constatés (deal, violences verbales, menaces, tapage,...)

Tous les points prévus à l'ordre du jour sont épuisés et le président lève la séance à 18h52

