

**Association des copropriétaires de la résidence
REGINA A.C.P., bd d'Avroy 3 à 4000 LIEGE 1
Procès-verbal de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 25 septembre 2025**

Sont présents ou valablement représentés : 25 propriétaires sur un total de 48.

soit : 5.661 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 16H00

Résumé des discussions et décisions prises

1. Constitution du bureau (Art. 3.87 § 5)

(10.000 Q concernées)

Président : Monsieur [REDACTED]

Secrétaire : Madame [REDACTED]

Le syndic représenté par Mr [REDACTED] rédige le procès-verbal.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
5.661	5.661		

2. Rapport de mi-mandat du Conseil de Copropriété

Le conseil de copropriété a établi un rapport à mi-mandat en date du 29/8/2025

Ce rapport a été déposé sur le site.

Il annonçait la tenue d'une AGE ce 25.09.2025

3. Remplacement des façades

a) Point de la situation concernant le remplacement des façades.

Le conseil de copropriété, après avoir constaté d'importantes malfaçons résultant de ce chantier, et devant l'inertie tant de l'entreprise GROVEN que du bureau BAG, a pris l'initiative de consulter le bureau d'expertise technique EXEO-consult représenté par l'ingénieur-architecte Madame Bosly et le bureau d'avocat Gillaw représenté par une avocate, Maître Gaelle GILLARD.

Procès-verbal

Copropriété REGINA - n° entr. : 0.874.024.339 c/o ADK SYNDIC sa

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

Ces deux personnes sont présentes à l'assemblée et font rapport aux propriétaires de leurs constatations.

1. Madame BOSLY : après une 1^{ère} visite du bâtiment, a pu constater plusieurs malfaçons importantes :
 - le chantier est inachevé ;
 - la nouvelle façade n'a pas tenu compte de ce que la configuration des biens du 2^{ème} étage était différente des autres étages. Cette partie des travaux risque de devoir être recommencée ;
 - à ce jour, la copropriété n'a aucune certitude que les normes incendies obligatoires ont été respectées (les fiches techniques réclamées à plusieurs reprises n'ont pas été fournies) ;
 - dans les entités de type C et D, impossibilité d'ouvrir complètement certaines fenêtres ;
 - problème de fonctionnement au niveau des stores ;
 - mauvaise organisation du chantier ayant entraîné d'importants retards
2. Maître GILLARD: Sur base du rapport émis par Madame Bosly, Maître Gillard confirme le bien fondé des mesures prises par le Conseil de copropriété et le Syndic, à savoir la retenue d'une somme d'un peu plus de 450.000€ sur les factures émises par l'entreprise Groven, Maître Gillard confirme également l'impossibilité de procéder à la réception provisoire des travaux comme le démontre la situation technique actuelle.
 Maître Gillard informe également les propriétaires de ce qui suit :
 - mise en cause de la responsabilité du coordinateur sécurité santé (n'ayant pas remis un DIU complet), outre celle de l'entreprise Groven et de l'architecte Bag ;
 - indemnités de retard : nonobstant les clauses contractuelles figurant au contrat liant l'entreprise Groven à la copropriété, l'on en peut espérer récupérer au minimum 5% du montant du marché ;
 - éventuels dommages aux parties privatives : il faut distinguer les dommages communs des éventuels dommages privatifs : afin d'éviter tous risques de conflit d'intérêt entre propriétaires privatifs et la copropriété, les propriétaires concernés seront invités à faire intervention volontaire dans le cadre de l'éventuelle procédure entre , d'un part, la copropriété, et d'une part les parties adverses. Pour se faire, un document type sera, le cas échéant, adressé aux propriétaires afin d'éviter des incohérences profitables aux parties adverses.

Le syndic rappelle que les retenues faites à l'entreprise ainsi que les éventuels dommages privatifs, ne peuvent, en aucun cas, dispenser certains propriétaires de verser au compte de la copropriété les sommes leur réclamées dans le cadre des travaux.

- b) Mandat octroyé au Conseil de Copropriété afin de représenter la copropriété dans le cadre d'une transaction/médiation ou d'une procédure judiciaire, (8.658 quotités concernées) :

Suite à ces exposés, proposition est faite aux propriétaires de mandater le conseil de copropriété et le syndic afin de :

- Soit participer à une médiation et/ou obtenir, si faire se peut, une proposition de transaction avec GROVEN et/ou BAG. Dans ce cas, la proposition de transaction devra impérativement être soumise à l'approbation de l'assemblée des propriétaires ;
- Soit représenter la copropriété dans le cadre d'une procédure qui serait lancée à son encontre à l'initiative de GROVEN et/ou BAG.
- Soit de représenter la copropriété afin d'intenter une procédure à l'encontre de GROVEN et/ou BAG en vue d'obtenir l'exécution conforme et satisfaisante des travaux engagés ainsi qu'une juste compensation des malfaçons impossibles à corriger.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
5.172	5.172		

- c) Confirmation des mandats octroyés aux conseillers de la Copropriété : Madame Bosly, architecte et Maître Gillard, Avocate, en vue de défendre les intérêts de la copropriété (8.658 quotités concernées).

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
5.172	5.172		

4. Travaux à l'immeuble - mandat à octroyer au Conseil de Copropriété (10.000 quotités concernées)

a) Remplacement des châssis de l'ancienne conciergerie.

Le coût de ce travail est estimé à 3641,1€ tva c.

L'assemblée décide de commander ce travail.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
5.661	5.661		

b) Amélioration de la sécurité incendie : placement de détecteurs dans les caves, d'extincteurs automatiques dans les locaux poubelles.

Le coût du placement des extincteurs est de 3031,6€ tva c.

L'assemblée décide de commander ces travaux

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
5.661	5.661		

c) Réparation des escaliers donnant accès au second sous-sol et réparation de la dalle au second sous-sol

Ces travaux seront effectués en régie.

L'assemblée décide de commander ce travail.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
5.661	5.661		

d) Amélioration de la sécurité des personnes dans la Galerie.

Plusieurs agressions ont été commises dans la Galerie.

Afin d'améliorer la sécurité, et après un long débat quant aux solutions à mettre en œuvre, les propriétaires conviennent ce qui suit, pour un budget de maximum 10.000€ :

- placement de plusieurs miroirs permettant de s'assurer de l'absence de tout individu suspect dans la galerie ;
- placement de caméras factices ;
- il sera insisté quant au respect de fermeture de la grille intermédiaire dès 22h.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
5.661	5.661		

5. A l'attention des propriétaires concernés : amélioration de l'aspect extérieur de la partie commerciale située sous la nouvelle façade, ainsi que des 3 petites vitrines situées à l'intérieur de la Galerie.

Il est demandé au syndic de mettre en demeure les propriétaires de ces 3 petites vitrines de droite de les réfectionner puisqu'elles présentent un aspect déplorable et non sécuritaire.

Devis a été obtenu à la demande du Conseil de copropriété et qui s'élève à 3.435€ + tva
 Si les propriétaires concernés refusent ces travaux, mandat est donné au syndic de les assigner afin d'obtenir l'exécution de ces travaux, à leurs frais,
 Monsieur [REDACTED] accepte de récupérer, pour 1 €, la propriété de ces vitrines et dès lors s'engage à réaliser et payer les travaux à sa charge.

Il sera également demandé à la partie commerciale de repeindre le 1^{er} étage, à leurs frais (teinte gris très clair).

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
5.661	5.655		6

Voter abstention : [REDACTED]

Tous les points prévus à l'ordre du jour sont épuisés et le président lève la séance à 18h30