

**Association des copropriétaires de la résidence
REGINA, boulevard d'Avroy 3 à 4000 LIEGE 1
Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 08 avril 2025**

Sont présents ou valablement représentés : 35 propriétaires sur un total de 48

soit : 7.677 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 15h45.

Résumé des discussions et décisions prises

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

Président : M. [REDACTED]

Secrétaire : M. [REDACTED]

Le syndic représenté par M. [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>
7.677	7.677		

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 s'agit principalement du remplacement des façades, de la fin de la gestion du sinistre incendie, de la mise en conformité incendie de l'immeuble, ainsi que de quelques autres sujets qui seront abordés au cours de l'assemblée.

b) Energies :

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

Le contrat actuel est souscrit auprès de TOTALENERGIES en prix variables assorti d'une possibilité de « CLICS ».

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

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

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

c) Contrats d'assurances :

- ✓ Assurance Incendie : compagnie AXA – police Buildimax 817 001 609 – courtier PECHARD – franchise DE portée à 1.500€ (voir point 8 de l'ordre du jour).
- ✓ Assurance Protection Juridique et recouvrement de charges : compagnie CFDP – police 24ADK-REGINA – courtier JAAG
- ✓ Assurance RC Conseil de Copropriété : compagnie AG – police 03/66 309 309 – courtier DWELSHAUVERS

A noter que le rapport du Conseil a été adressé aux propriétaires en même temps que la convocation à la présente assemblée. Les propriétaires décident que, dorénavant, les rapports du Conseil seront déposés sur le site, à disposition de tous.

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

(10.000 Q concernées)

Obligations légales – point de la situation / décision :

- Conformité électrique des communs :
Le rapport de conformité est valable jusqu'en 2029.
- Conformité gaz chaudière Galerie :
Le rapport de conformité est valable jusqu'en 2028.
- Entretien de la chaudière :
La chaudière commune de la partie commerciale est entretenue annuellement par la firme GOESSENS.
- Ascenseurs :
Les ascenseurs sont actuellement aux normes.
Les prochaines analyses de risques doivent être effectuées en 2034.
- Amiante :
Un inventaire amiante a été réalisé le 23/06/2020.
Les travaux de désamiantage ont été réalisés en novembre 2024.
- Conformité sécurité incendie :
Les travaux sont en cours de finalisation et suivis par l'architecte MARTIN.
- Matériel incendie :
Conformément à la législation, le matériel est entretenu et contrôlé annuellement
 - ✓ Extincteurs : DIMEX (→ validité 09/10/2025)
 - ✓ Exutoire : GESTICONSTRUCT : placement de l'exutoire le 28/05/2025 ; un contrat d'entretien va être souscrit avec M. CRAHAY
 - ✓ Eclairages de secours : CRAHAY (→ validité 18/10/2025)
 - ✓ Portes RF : BURNOTTE
 - ✓ Installation de sprinklage : est réalisée – manque attestation de conformité (suite faillite de Sicli)
- Concernant les parties privées :
Le syndic rappelle aux propriétaires les obligations privatives / prescrits privatifs 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
 - ✓ 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.

4. **Travaux – décision – mode de financement**

a) Façades : point de la situation exposé par l'architecte M. EISCHEN (bureau BAG) (8.658 Q concernées)

Les travaux sont en cours de finalisation. La firme GROVEN communiquera prochainement les dates retenues pour apporter les corrections nécessaires.

Monsieur [REDACTED] et Monsieur [REDACTED] interpellent l'architecte, Monsieur [REDACTED], présent à la réunion, et lui posent une série de questions. Notamment, ils s'inquiètent de la qualité RF de certains éléments de la façade, de la pose trop courte du pare-vapeur à certains endroits, de tâches de rouille ou de la présence de limaille sur la nouvelle façade, etc... Monsieur [REDACTED] dépose une note qui est jointe au présent procès-verbal.

Monsieur [REDACTED] prend note des doléances émises, avec promesse de les examiner et, le cas échéant, procéder aux rectifications qui s'imposent.

Il est demandé à l'architecte de ne faire procéder au démontage de l'échafaudage qu'une fois les problèmes résolus. Conseil est donné aux propriétaires d'adresser à la gérance les manquements constatés, qu'ils puissent faire partie du dossier.

Maître LAMBERT, représentant un propriétaire, rappelle qu'il appartient à l'architecte de défendre les intérêts de ses clients, et vérifier la qualité des travaux réalisés.

Après quoi, la réception de ceux-ci pourra être effectuée.

Concernant les travaux intérieurs (privatifs), Madame [REDACTED] présente un menuisier qui connaît l'immeuble. Il s'agit de Monsieur PIRON qui peut être contacté au 0472/83.08.02.

b) Peintures des communs

(8.658 Q concernées)

3 devis ont été obtenus variant de 21.000 à 25.000 € + TVA.

L'Assemblée décide de faire réaliser les travaux.

Mandat est octroyé au Conseil de Copropriété, en ce compris le remplacement des boîtes aux lettres (hors devis).

Financement : via le fonds de réserve

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
6.838	5.130	1.284	424

Noms des votants « contre » :

[REDACTED]

Noms des « Abstention » :

[REDACTED]

c) Contrôle conduites privatives de gaz

(8.658 Q concernées)

Pour mémoire, il subsiste 9 tuyauteries privatives de gaz à l'immeuble.

Un nouveau contrôle (test d'étanchéité et mise en peinture des parties visibles) a été réalisé début 2025 (test négatif).

Les propriétaires conviennent de rechercher une société qui aurait compétence à la fois pour réaliser périodiquement un test d'étanchéité, mais également pour procéder à une inspection des parties visibles.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
6.002	5.118	690	194

Noms des votants « contre » :

[REDACTED]

Nom de l'« Abstention » :

[REDACTED]

d) Pose d'une vanne coupe-gaz télécommandée, raccordée à des détecteurs

(8.658 Q concernées)

Proposition est faite de placer une centrale de détection gaz dans les sous-sols (devis DALEMANS d'un peu moins de 5.000 € + TVA).

Le placement de cette centrale est décidé.

Ces frais sont supportés par les 9 propriétaires disposant toujours du gaz pour leur appartement.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
6.838	5.366	690	782

Noms des votants « contre » :

Noms des « Abstention » :

5. 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°)

Le total des charges de l'exercice s'est élevé à 105.350,34 € contre 105.027,54 € l'exercice précédent.

Les fonds propres de la copropriété se composent comme suit :

- Fonds de réserve « immeuble » (10.000 Q) : 25.213,91 €
- Fonds de réserve « résidence » (8.658 Q) : 69.197,36 €
- Fonds de réserve « commerces » (1.342 Q) : 22.300,76 €
- Fonds de réserve « commerces hors vitrines » (1.326 Q) : 15.613,70 €
- Fonds de réserve « travaux façades » (8.658 Q) : 874.514,17 €

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

M. [REDACTED] a procédé à la vérification des comptes et confirme n'avoir aucune remarque particulière à formuler, hormis l'importance des honoraires d'avocat dans le litige [REDACTED].
 Le syndic informe les propriétaires avoir récupéré l'entièreté de la dette [REDACTED] + des indemnités de retard et de procédure pour un total de 10.095,82 €.
 De même, la dette [REDACTED] a déjà été réduite de moitié.

Les dossiers contentieux représentent un montant total de 83.400 € à la clôture et se sont réduits à 37.813 € au jour de l'assemblée.

L'Assemblée Générale approuve les comptes.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
7.313	5.659	836	818

Noms des votants « contre » :

Noms des « Abstention » :

6. 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)*

Décharge au syndic :

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
7.447	4.697	2.114	636

Noms des votants « contre » :

Noms des « Abstention » :

Décharge au Conseil de Copropriété :

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
7.677	4.927	1.866	884

Noms des votants « contre » :

Noms des « Abstention » :

Décharge au commissaire aux comptes :

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
7.677	6.067	478	1.132

Noms des votants « contre » :

Noms des « Abstention » :

7. Fixation des budgets de l'exercice 2025a) Fonds roulement (charges courantes) :

(10.000 Q concernées)

Maintien du budget au fonds de roulement à 105.000 €.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
7.677	6.023	248	1.408

Noms des votants « contre » :

Noms des « Abstention » :

b) Remboursement annuel emprunts « travaux façades » : RENOPRET 50.000,00 € + CBC 120.000,00 €, soit 170.000,00 € :

(7.058 Q concernées)

Le remboursement de l'emprunt, pour les propriétaires concernés, s'élève à 170.000 €.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
5.494	4.216	248	1.030

Noms des votants « contre » :

Noms des « Abstention » :

c) Fonds de réserve « résidence » :

(8.658 Q concernées)

Maintien du budget au fonds de réserve « résidence » à 5.250 €.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
6.590	4.834	248	1.508

Noms des votants « contre » :

Noms des « Abstention » :

d) Fonds de réserve « commerces » :

(1.342 Q concernées)

Maintien du budget au fonds de réserve « commerces » à 1.342 €.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
728	728		

8. Exposé des nouvelles conditions imposées par l'assurance en cas de sinistre

Suite à la mauvaise statistique sinistre (14 déclarations sur les 5 dernières années - débours de 343.671 € - rapport sinistre/prime de 753%) la franchise en dégât des eaux, à partir du 01/08/2025 est portée à 1.500 €. De plus, la franchise anglaise est supprimée.

9. Demande de Mme [REDACTED] : pose d'un éclairage extérieur sécuritaire et embellissant à la façade (10.000 Q concernées)

L'Assemblée Générale décide d'attendre la présentation concrète de ce projet avant de décider.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
4.947	1.582	492	2.873

Noms des votants « contre » :

Noms des « Abstention » :

10. Concierge : vente, location ou mise à disposition (10.000 Q concernées)

Suite à la suppression du poste de concierge à l'immeuble, trois solutions s'offrent aux propriétaires : vente, mise en location ou mise à disposition de la société de nettoyage.

Après débat, les propriétaires conviennent de maintenir la solution actuelle (mise à disposition de la société de nettoyage).

Résultat du vote à titre purement informatif :

Quotités votantes : 5.035

Vente : 552, soit 10,96 %

Mise à disposition/location : 4.483, soit 89,04 %

11. Eligibilité (10.000 Q concernées)

a) Retards de paiement : pas de mandat possible pour le ou les personnes concernées, non éligibles :

L'Assemblée Générale décide de ne pas soumettre au vote cette proposition.

b) Contrevenants aux statuts et au ROI : même décision, pas de mandat possible :

L'Assemblée Générale décide de ne pas soumettre au vote cette proposition.

12. Retour au point 8 de l'Assemblée Générale 2024 : affaire [REDACTED] - décision (10.000 Q concernées)

La société [REDACTED] avait demandé aux propriétaires, lors de l'assemblée de 2024, l'autorisation de placer en toiture une pompe à chaleur. L'assemblée, avant de prendre position, avait demandé à la société [REDACTED] de vérifier la capacité de la cheminée à recevoir les gaines.

Entretemps, la pompe a été placée en toiture.

L'assemblée décide d'accepter la présence en toiture de ce climatiseur, sous les conditions suivantes :

- 1) En cas de réparation ou de remplacement de l'étanchéité, obligation pour le propriétaire de procéder, à ses frais, à l'enlèvement et au remplacement du climatiseur.
- 2) Au cas où son climatiseur serait la cause d'un problème à l'étanchéité (déchirure, infiltrations), les réparations qui en découleraient seraient à la charge exclusive de [REDACTED].

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
6.943	2.179	1.966	2.798

Noms des votants « contre » :

[REDACTED]

Noms des « Abstention » :

[REDACTED]

13. Divers

- a) Sauf impondérable, la date de la prochaine assemblée est d'ores et déjà fixée au mardi **07 avril 2026 à 15h30**.
- b) Travaux de mise en conformité incendie : Monsieur [REDACTED] demande à l'architecte [REDACTED] de vérifier le mètre des travaux. Monsieur [REDACTED] s'étonne que la finition de l'exutoire n'ait pas été prévue dans le cadre des travaux réalisés
- c) Cave privative de Monsieur [REDACTED] : Monsieur [REDACTED] a acheté, en même temps que l'appartement A7, une cave. Son acte désigne la cave située en face de l'escalier. Or, le plan dont dispose le syndic situe la cave A7 au bout du couloir, la cave située en face de l'escalier étant reprise sous la dénomination « conciergerie ». Accord devra être trouvé à ce sujet entre M. [REDACTED] et la copropriété.

14. Elections et/ou réélections statutaires

(10.000 Q concernées)

- a) Conseil de copropriété (1 an) – détermination du nombre de membres :

M. [REDACTED], M. [REDACTED], M. [REDACTED], M. [REDACTED], Mme [REDACTED] et Mme [REDACTED] se présentent.

Résultat des votes pour chacun des membres proposés :

M. [REDACTED] : 5.512 quotités sur 5.640, soit 97,73 %
 Mme [REDACTED] : 5.640 quotités sur 5.870, soit 96,08 %
 M. [REDACTED] : 4.686 quotités sur 5.640, soit 83,09 %
 M. [REDACTED] : 4.454 quotités sur 5.868, soit 75,90 %
 M. [REDACTED] : 3.586 quotités sur 5.444, soit 65,87 %

- b) Commissaire aux comptes (1 an) :

Mme [REDACTED] et M. [REDACTED] se présentent.

Résultat des votes pour chacun des membres proposés :

M. [REDACTED] : 5.480 quotités sur 5.482, soit 99,96 %
 Mme [REDACTED] : 4.518 quotités sur 5.428, soit 83,23 %

15. Election du syndic

(10.000 Q concernées)

- a) Enquête de satisfaction lancée le 06 mars 2025 par le Conseil de Copropriété auprès de tous les copropriétaires – Résultats et débat :

Les résultats de cette enquête ont été transmis aux propriétaires avant l'Assemblée Générale. Cette enquête a permis de mieux cibler les éléments de satisfaction et les points à améliorer à la résidence. M. [REDACTED] est remercié du travail effectué.

b) Election du syndic - décision :

Trois candidats se présentent au suffrage des propriétaires : ADK (3 ans), CITYHOME et SYNDIA.

Résultat des votes pour chacune des candidatures :

Quotités votantes : 6.931

ADK SYNDIC : 4.514 quotités, soit 65,13 %

CITYHOME : 248 quotités, soit 3,58 %

SYNDIA : 2.169 quotités, soit 31,29 %

La s.a. ADK SYNDIC (IPI 800.080) est donc réélue moyennant des honoraires de base inchangés, hormis l'indexation, pour une durée de trois 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))

Tous les points prévus à l'ordre du jour sont épuisés et le président lève la séance à 22h00.