

***** / *****

Association des copropriétaires de la résidence
CLEMENCEAU A.C.P., quai du Roi Albert 20-26 à 4020 LIEGE 2
Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 03 mars 2025

Sont présents ou valablement représentés : 29 propriétaires sur un total de 56.

soit : 5.674 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 17h24.

Résumé des discussions et décisions prises

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

Président : M. VANARDOIS
Secrétaire : Mme CHAUX
Le syndic représenté par M. DELANNOY rédige le procès-verbal.

Q présentes/représentées	En accord avec la proposition	Contre la proposition	Abstention
5.674	5.674	0	0

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 :

- Suivi de l'expertise judiciaire dans le dossier GAMMA PLAN (voir point 6) ;
- Suivi du dossier mise en conformité incendie (voir point 7b) ;
- Suivi du dossier façade arrière et balcons (voir point 7c) ;
- Obtention d'une nouvelle mise en conformité électrique des communs ;
- Remplacement d'une pompe en cave ;
- Fourniture et pose d'un nouveau circulateur en chaufferie ;
- Changement de société de nettoyage suite au renom de la société CLENET. En accord avec le Conseil de Copropriété, la société BHT a été choisie. Il s'agit de la société la moins-disante selon les offres récoltées lors de la dernière assemblée.

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. Le contrat de fourniture de mazout est conclu avec la société CONFORT ENERGY/PROXIFUEL, une ristourne de 67,5€HTVA/M³ jour de livraison OU 48€-51€-55€-60€HTVA/M³ jour de livraison -1 + 1 été négocié pour la copropriété par ADK.

c) Contrats d'assurances :

- Assurance Incendie : police n° 811.440.984 - Courtier : BURTON – Compagnie : AXA – franchise : légale
- Assurance Protection Juridique et recouvrement de charges : 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 jusqu'en 2029
- Citerne à mazout :
la citerne est en ordre de contrôle jusqu'en 2032.
- PEB :
Rapport PEB est valable jusqu'au 31/07/2031 (n° 20210713021086)
- Entretien des chaudières :
Les chaudières ont été entretenues par la société DELBRASSINE le 13/03/2024. Un nouvel entretien a été commandé.
- Déclaration de classe 3 :
Une déclaration de classe 3 a été introduite le 13/08/2019 pour la citerne, les chaudières et les 42 parkings (validité 10 ans).
- Ascenseurs :
Les dernières analyses de risques datent de 24/08/2023. Les devis pour lever les remarques seront présentés au point 6A.
- Amiante :
Le dernier contrôle amiante date du 14/02/2023. Conclusions : contrôle annuel.
- Conformité incendie :
Les travaux de mise en conformité incendie sont en cours et supervisés par l'architecte LOUIS (cf. décision AGO 2024).
- Matériel incendie :
Conformément à la législation, le matériel est entretenu et contrôlé annuellement :
 - Extincteurs : BUSINESS FIRE : validité de l'entretien : 04/04/2025
 - Dévidoirs : BUSINESS FIRE : validité de l'entretien : 04/04/2025
 - Eclairages de secours : BUSINESS FIRE : validité de l'entretien : 04/04/2025
 - Portes RF : reportés à la prochaine Assemblée en attendant les travaux de mise en conformité incendie.

- 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
- 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 :

Suite à la dernière Assemblée, les actes pour l'adaptation des statuts seront signés courant du mois d'avril.

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 155.874,56€ contre 158.278,99€ l'exercice précédent.

Les fluctuations de dépenses de chauffage sur les derniers exercices sont présentées :

	2021	2022	2023	2024	2025
Consommation Mazout	61.979 l	49.265 l	49.318 l	54.140 l	53.676 l
Dépenses de l'exercice	35.461,92 €	50.821,50 €	44.618,95 €	44.386,75 €	48.570,96 €
Prix du litre de mazout	0,5722 €	1,0316 €	0,9047 €	0,8199 €	0,9049 €

En jaune, l'estimatif de la consommation de chauffage de l'exercice 2025 sur base du prix du litre de mazout au 24/02/2025.

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

- Fonds de réserve « Immeuble » (10.000 quotités) : 131.782,36€
- Fonds de réserve « Colonne A+B – entrée 26 » (2.560 quotités) : 9.193,09€
- Fonds de réserve « Colonne C+D+E - entrée 22 » (3.500 quotités) : 6.687,33€
- Fonds de réserve « Colonne F+G- entrée 20 » (2.575 quotités) : 6.195,54€
- Fonds de réserve « Garages » (800 quotités) : 4.261,25€
- Fonds de réserve « REZ » (565 quotités) : 2.762,71€

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

Le dossier contentieux représente un montant total de 3.971,44€ et les 2 dossiers sinistres communs sont :

- CAT NAT d'un montant de +19.360,43€ ;
- Infiltration toiture M08 de -617,98€.

Mme PITIC 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>
5.674	5.674	0	0

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>
5.674	5.674	0	0

6. Dossier GAMMA PLAN : Point de la situation et décision (10.000 Q concernées)

Suite à l'expertise judiciaire du 15/02/2025, la société SLD (sous-traitant GAMMA PLAN) a réalisé les joints de dilatation nécessaires au niveau des profils en aluminium qui s'emboîtent sur la partie structurelle de la rambarde en sa zone supérieure. Cette mesure de remédiation passe inévitablement par le raccourcissement léger desdits profils. La société SLD a également remplacé les rondelles rouillées par des rondelles en inox afin d'obtenir un ouvrage de fixation cohérent et suffisamment stable dans le temps.

Suite à l'expertise judiciaire du 14/11/2024, l'architecte HANKART a remis un rapport sur les attaches murales et sur les problèmes rencontrés avec le garde-corps de la terrasse de l'appartement B01 (dernier rapport remis le 19/02/2025).

Suite à ces rapports, l'expert judiciaire reste dans l'attente de la décision de la présente Assemblée sur les suites qui devront être données à ce dossier.

Concernant les doléances, Maître MOREAU rappelle « *quand même à ce sujet qu'il ne peut être question d'intégrer dans l'éventuel préjudice de la copropriété des « coûts différés », à savoir des travaux qui auraient dû être effectués à l'époque mais qui ne le seraient que maintenant. Seules les conséquences de ce retard pourraient le cas échéant être portées en compte à l'auteur de projet* ».

Après échange de vues, l'Assemblée décide de continuer l'expertise judiciaire concernant les dernières remarques pour les attaches murales. Par la suite, l'Assemblée décide d'arrêter l'expertise.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
5.674	5.674	0	0

7. Travaux – décision – mode de financement

a) Ascenseurs : présentation des devis d'ORONA afin de lever les remarques des analyses de risque - décision :

i. Ascenseur du numéro 20 : 3.286,05€ TVAC (2.575 quotités concernées)

L'Assemblée décide de réaliser les travaux selon le devis présenté.

Financement : imputation au fonds de réserve « ETAGE F+G »

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
Unanimité	Unanimité	0	0

ii. Ascenseur du numéro 22 : 2.094,18€ TVAC

(3.500 quotités concernées)

L'Assemblée décide de réaliser les travaux selon le devis présenté.

Financement : imputation au fonds de réserve « ETAGE C+D+E »

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
Unanimité	<i>Unanimité</i>	0	0

iii. Ascenseur du numéro 26 : 2.138,31€ TVAC

(2.560 quotités concernées)

L'Assemblée décide de réaliser les travaux selon le devis présenté.

Financement : imputation au fonds de réserve « ETAGE A +B »

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
Unanimité	<i>Unanimité</i>	0	0

b) Mise en conformité incendie : point de la situation et décision éventuelle (10.000 Q concernées)

L'architecte LOUIS fait le point sur les travaux en cours. Il est rappelé que durant ces travaux, et plus spécifiquement du **17/03/2025** au **21/03/2025**, aucun véhicule ne pourra rentrer ou sortir des garages coté numéro 20/22 **durant toute la durée des travaux**. Les véhicules devront être déplacés **la veille** du début des travaux.

Pour les garages coté numéro 26, aucun véhicule ne pourra rentrer ou sortir des garages uniquement le **21/03/2025** durant toute la journée.

Ces informations doivent impérativement être transmises aux locataires. Elles seront également affichées dans les communs.

L'Assemblée en prend note.

c) Réfection de la façade arrière et des balcons : point de la situation et décision quant au projet de crépi et revêtement de terrasse présenté par l'architecte LOUIS (10.000 Q concernées)

L'architecte LOUIS présente son rapport suite à la réunion du Conseil de Copropriété du 24/01/2025 :

1. *Considérant qu'il y a lieu que ces travaux débutent en janvier pour se terminer en juin, il est convenu de les programmer à partir de la **seconde quinzaine de janvier 2026 (échafaudage monté pour fin janvier)***
L'offre et les PU y liés sont maintenus jusqu'à cette date, en ce y compris la durée du chantier. La convention d'entreprise sera donc rédigée en ce sens.
2. *Pour rappel, et en précision, les travaux sont structurés de la manière suivante :*
 - 2.1 **Echafaudage** : les travaux nécessitent le montage d'un échafaudage s'étendant sur toute la façade et dépassant celle-ci en toiture de 1m au minimum.
 - 2.2 **Travaux préparatoires** :
 - 2.2.1 *dépense du complexe de terrasse existant (chape et carrelage), ainsi que tout le réseau d'évacuation des eaux de ruissellement. Considérant la nouvelle implantation du réseau d'évacuation, carottage de la dalle pour le nouvel avaloir.*
 - 2.2.2 *Protection de tous les châssis*

2.3 Nettoyage

Il s'agit d'un nettoyage haute pression de tous les bétons (ciels, bandeaux d'about des terrasses, bandeaux intégrés dans la maçonnerie de parement...) Cela vaut aussi pour le parement en briques.

2.4 Réparation des bétons

Ensuite de la phase de nettoyage à haute pression (qui a déjà permis de déliter tous les bétons non adhérents), une phase de sondage est entreprise. Tout ce qui sonne creux est enlever jusqu'à mettre à jour des armatures saines.

Celles-ci sont ensuite décapées de manière à ce qu'elles soient libérées de ton béton friable et non stable.

Elles sont nettoyées et passivées à l'aide d'un « antirouille » à base cimenteuse.

Les bétons sont ensuite reprofilés à l'aide d'un mortier hydraulique adapté à ce type de travail.

Cela concerne les ciels de terrasse, les bandeaux en about de terrasse, les bandeaux intégrés dans la maçonnerie de parement, mais aussi la rehausse en béton sous portes d'accès aux terrasses. Cela est requis pour assurer le cuvelage étanche.

Complémentairement, eu égard l'état structurel de certaines terrasses il est aussi prévu la reconstitution de certains bandeaux d'about par coffrage avant bétonnage.

Les armatures trop fortement corrodées sont brochées voire remplacées

2.5 Peinture

Les bétons non revêtus de crépis (ciels, bandeaux d'about) sont peints. IL s'agit de peinture fonctionnelle épaisse en 3 couches composées d'un primer, d'une première couche dans laquelle un entoilage est marouflé et complété d'une seconde couche.

La peinture joue un rôle d'hydrofuge, de protection des bétons (anti-carbonatation) et par l'entoilage permet de ponter les microfissures.

2.6 Crépi

Le parement en briques et les bandeaux en béton y intégrés sont destinés à être revêtus d'un crépi sur isolant.

Préalablement, le CSC prévoit le traitement du parement en briques. Cela concerne :

- *Epinglage du parement fissuré au droit de certaines anglées (Rangements terrasses comme chez M.& Mme Loux par exemple)*
- *Remplacement de briques trop fortement altérées et friables*

Le crépi sur isolant est composé d'une isolation EPS Graphité de 14cm d'ép. en ce y compris le mur dans le rangement terrasse.

Considérant que les châssis de typologies variables (restent dans leur battée actuelle), des retours de crépis sur isolant sont prévus. L'épaisseur de l'isolant oscillera entre 2&4cm suivant la dimension du dormant du châssis.

Un profil APS sera placé entre le crépi et le châssis dissociant celui-ci de la nouvelle façade. De la sorte, il sera possible de remplacer les châssis, sans altérer le crépi.

La teinte du crépi sera soumise à choix en AG. Celle-ci est programmée le 03/03/2025.

AAL&R propose dès lors pour que cela soit significatif de modéliser la façade en 3D et de faire des projections en considérant différentes teintes possibles.

Considérant les châssis « blanc », une tendance s'oriente déjà vers un gris moyen, voire gris anthracite.

2.7 Garde-corps

Des nouveaux garde-corps en aluminium seront placés à l'identique.

2.8 Etanchéité des terrasses

2.9 Considérant la réorganisation de l'évacuation des eaux de ruissellement

Ce chapitre concerne :

- *nouvelle chape de pente, en ce y compris dans les rangements terrasse*
- *cuvelage étanche à l'aide d'une étanchéité coulée dont le fini s'apparente à un effet Granito. Les différentes teintes possibles seront présentées au CC pour choix.*
- *pour favoriser le bon écoulement des eaux et optimiser l'usage des rangements terrasse, il a été proposé de « sortir » les TD des rangements terrasses et de les placer en façade. Cela induit sur l'implantation des avaloirs (également hors rangement terrasse) ce qui induit un raccordement visible en angle avec T de regard vers le TD, et ce à chaque niveau. Cela sera représenté sur la modélisation à présenter en AG.*

2.10 Etanchéité de la rive au droit de l'about des penthouses ; ce qui devrait répondre aux problèmes subis par une propriétaire.

Après échange de vues et présentation du projet visuel de la façade et des balcons par l'architecte LOUIS, l'Assemblée décide prend note de ce qui précède et décide de choisir le premier projet avec les caractéristiques suivantes :

- Façade crépi sur isolant : RAL 9016 
- Structure terrasse : RAL 9016 
- Cimentage mur rangement terrasse : RAL9006 
- Garde-corps : RAL 9006 



<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
5.674	5.674	0	0

8. Fixation des budgets de l'exercice 2025 :

a) Fonds roulement (charges courantes) :

(10.000 Q concernées)

Augmentation du fonds de roulement à 155.000€ (+5.000€)

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
5.674	5.674	0	0

b) Fonds de réserve « IMMEUBLE » :

(10.000 Q concernées)

Maintien du fonds de réserve « IMMEUBLE » à 7.500€.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
5.674	5.674	0	0

c) Mandat octroyer au syndic afin d'appeler les fonds nécessaires au remboursement de l'emprunt « Mise en conformité incendie et rénovation façade arrière et balcons »

(10.000 Q concernées)

L'Assemblée décide de mandater le syndic pour appeler les fonds nécessaires au remboursement de l'emprunt « Mise en conformité incendie et rénovation façade arrière et balcons »

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
5.674	5.674	0	0

9. Elections et/ou réélections statutaires

(10.000 Q concernées)

a) Conseil de copropriété (1 an) :

M. VANARDOIS, Mme CHAUVIAUX, M. BLAFFART, M. EVEN et M. LOUX.

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>
5.674	5.674	0	0

b) Commissaire aux comptes (1 an) :

M. MARECHAL.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
5.674	5.674	0	0

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%20Générales%20ADK))

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
5.674	5.674	0	0

Les conditions applicables sont accessibles sur notre site internet.

10. Fixation de la date de la prochaine Assemblée Ordinaire

Sauf impondérable, la date de la prochaine assemblée est d'ores et déjà fixée au **lundi 2 mars 2026 à 17h00**.

Tous les points prévus à l'ordre du jour sont épuisés et le président lève la séance à 18h45