

«Cl_titre» «Cl_titre»
«Cl_titre» «Cl_titre»
«Cl_titre» «Cl_titre» / «Cl_titre»
«Cl_titre» «Cl_titre» «Cl_titre»
«Cl_titre»

«Cl_titre»

Association des copropriétaires de la résidence
LES TILLEULS A.C.P., quai de la Boverie 84 à 4020 LIEGE 2
Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire Recomence du 20 avril 2026

Sont présents ou valablement représentés : 23 propriétaires sur un total de 59
soit : 4.332 quotités sur un total de 10.000

S'agissant d'une seconde Assemblée Générale, l'Assemblée peut valablement délibérer sur tous les points portés à l'ordre du jour, quel que soit le quorum.

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 17H35

Résumé des discussions et décisions prises

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

En préambule, le syndic informe l'assemblée du décès de Madame [REDACTED] en ce début mars 2026.

Il souligne son investissement depuis de nombreuses années au service de la copropriété et la collaboration toujours positive qu'elle entretenait avec le bureau du syndic.

Procès-verbal

Copropriété LES TILLEULS A.C.P. - n° entr. : 0.850.251.817 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

Président : M. [REDACTED]
 Secrétaire : M. [REDACTED]
 Le syndic, représenté par M. [REDACTED] dirige le procès-verbal.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
4.332	4.332	-	-

→ Arrivée de M. Jouant (+ 87 Q) et de Me Nguyen (+ 211 Q) – le quorum passe à 4.630 Q

2. Réfection de la cour des garages – présentation du cahier des charges et du dossier de soumission par l'architecte Eric Welsch – travaux et choix de l'entreprise – budget estimé : 200.000 € – décision et financement (195 quotités concernées – garages)

L'architecte Eric Welsh présente le métré réalisé pour la rénovation de l'étanchéité et du revêtement de sol de l'aire de manœuvre / de la cour arrière de l'immeuble.

Suite à l'appel d'offre, il en ressort que sur 5 sociétés consultées, seules 3 sociétés ont remis prix :

- l'entreprise LAGROU pour un montant total de 171.978 € HTVA, **soit 182.296,68 € TVA 6% comprise**
- l'entreprise HC RENOV pour un montant total de 183.528 € HTVA, **soit 194.539,68 € TVA 6% comprise**
- l'entreprise JEROUVILLE pour un montant total de 204.808 € HTVA, **soit 216.460,48 € TVA 6% comprise**

A ce montant, doivent s'ajouter les honoraires de l'architecte évalués à 16.647 € (8 % du coût des travaux + TVA).

Un budget global de 198.943 € est donc à envisager pour ce travail en tenant compte de l'offre la moins coûteuse. Le fonds de réserve « Garages » disponible s'élève à 34.895 €.

Il resterait donc à financer un montant de 164.000 €, soit :

- Pour les garages de 6 quotités : 5.046,15 € / garage
- Pour les garages de 5 quotités : 4.205,13 € / garage
- Pour les garages de 4 quotités : 3.364,10 € /garage

A titre informatif, il a été proposé dans le métré descriptif, une variante pour un revêtement de sol (cour de manœuvre) en béton lissé en lieu et place de klinkers, en espérant obtenir un coût moindre mais les entrepreneurs la déconseillent, d'une part, vu la faible épaisseur disponible au-dessus de la dalle existante (risque de fissuration) et d'autre part, vu le temps de séchage relativement long (21 jours) sans pouvoir recirculer / utiliser la cour de manœuvres avec des véhicules,

L'Assemblée vote sur la proposition de faire réaliser ce travail sous supervision de l'architecte Eric WELSH.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
83	45	38	-

Contre : M. [REDACTED]

La majorité des 2/3 n'étant pas atteinte, les travaux ne seront pas réalisés.

Sur conseil de l'architecte et dans le cadre d'une mesure conservatoire et de sécurisation, un peignage préventif des bétons des plafonds des garages sera commandé, sous supervision de l'architecte Eric Welsh, et ce, afin de s'assurer qu'aucun élément ne se détache.

Il est notifié que si un problème survenait au niveau de la dalle et des plafonds des garages, engendrant des conséquences financières, le coût qui en résulterait serait réparti au prorata des quotités des garages.

Le point sera reporté à l'AG ordinaire prochaine. L'architecte Eric Welsh procédera à la réactualisation des devis et tentera d'obtenir des offres complémentaires.

→ Monsieur [REDACTED] quitte l'assemblée et donne procuration [REDACTED] pour la suite de la réunion.

3. **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 :**

- Intervention en réparation sur la porte d'entrée pour 1.603,40 €
- Remplacement des freins au niveau de l'ascenseur pour 1.116,63 €

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. 100,68€/Mwh ; Elect. HP : 117,44€/MWh ; Elect. HC : 85,36€/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 :**

Assurance Incendie : police n° 816 918 220 – Courtier : BURTON – Compagnie : AXA Buildimax – Franchise : légale

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

(10.000 Q concernées)

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

- **Conformité électrique des communs :**
Le rapport de conformité est valable jusqu'à 05/2028 pour les communs et 12/2026 pour la conciergerie.
- **Gaz :**
La société APRAGAZ a effectué un contrôle de l'installation et du local chaufferie en 2024
Validité : 5 ans
- **PEB :**
Rapport PEB est valable jusqu'à 2033 pour les communs et 2034 pour la conciergerie.
- **Entretien des chaudières :**
Les chaudières sont entretenues par la société Close Maintenance
Dernier entretien : 03/10/2026
- **Déclaration de classe 3 / Permis d'environnement :**
Une déclaration a été obtenue le 16/01/2026
Validité : 10 ans
- **Ascenseur(s) :**
La prochaine analyse de risques doit être effectuée en 2034
La dernière analyse de risques a été effectuée le 19/06/2019
Attestation de régularisation : oui le 02/06/2021
Lux paliers : en ordre
- **Amiante :**
Un inventaire amiante a été réalisé le 02/04/2025
L'Assemblée avait décidé de faire réaliser les prestations d'encapsulage.
L'assemblée a mandaté le Conseil de Copropriété pour le choix de l'entreprise.
Les travaux devraient être réalisés en 2026.
- **Matériel incendie :**
Conformément à la législation, le matériel est entretenu et contrôlé annuellement :
 - Extincteurs : Ansul : validité de l'entretien : 14/05/2026
 - Extincteurs Business Fire : validité de l'entretien : 02/05/2026
 - Exutoire : Business Fire : validité de l'entretien : 01/07/2026
 - Eclairages de secours : Business Fire : validité de l'entretien : 01/07/2026
 - Portes RF : Burnotte : validité de l'entretien : 17/03/2026
 - Dévidoirs : Business Fire : validité de l'entretien : 02/05/2026
 - Centrale de Détection gaz : Dalemans : validité de l'entretien : 23/05/2026

- Concernant les parties privées : voir point 4. b)
- Statuts et ROI de la copropriété :
Les statuts ont été adaptés et approuvés.
Le syndic n'ayant reçu aucune remarque dans les délais impartis, la procédure de signature de l'acte authentique est en cours auprès de l'étude du notaire Dubuisson.
Le syndic n'a pas encore réceptionné la date pour la signature de l'acte qui devrait intervenir courant 2026.

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

b) Règlement de police de la ville de Liège relatif à la prévention des incendies et des explosions du 25 juin 2018 (et amendement du 25 février 2019) – mise en conformité de la résidence – suite du dossier : présentation du rapport de l'IILE – travaux à réaliser – décision et financement

Les travaux de mise en conformité ayant été réalisés sur base d'un rapport de l'IILE de 2017 (SSSP : 29544 - IILE : 01/12/0085/GJQ), le syndic a questionné l'architecte afin de savoir si l'immeuble répondait aux normes du règlement de police de la ville de Liège relatif à la prévention des incendies et des explosions du 25 juin 2018 (et amendement du 25 février 2019).

<https://www.liege.be/fr/vie-communale/services-communaux/securite/bureau-de-police-administrative/reglements/reglement-de-police-relatif-a-la-prevention-des-incendies-et-des-explosions.pdf>

L'assemblée avait décidé de solliciter le passage des services de prévention incendie (IILE/SRI) afin d'obtenir un avis sur la validité des anciennes portes RF communes toujours présentes dans les parties communes.

La visite de l'IILE a donné lieu à un nouveau rapport daté du 01/09/2025 reprenant les mesures devant encore être prises et auxquelles la copropriété doit obligatoirement se conformer. Au regard de ce rapport et des mesures à prendre, le Conseil de Copropriété dûment mandaté par l'assemblée générale, a décidé de mandater l'architecte Eric WELSH pour préparer le dossier et le présenter.

Le syndic, disposant déjà d'un devis de la société BURNOTTE pour un montant de 65.604,46 €, seules les autres mesures du rapport ont été confiées à l'architecte Eric WELSH.

L'architecte WELSH estime que les remarques restant à lever dans les parties communes ne sont pas trop impactantes.

Il est à noter également qu'une visite des pompiers a eu lieu chez [REDACTED] quelques petites interventions sont également à envisager au niveau des parties communes (placement de grilles RF, resserrage de manchons).

L'architecte WELSH estime l'ensemble des mesures restant à prendre pour les parties communes à 18.000 € hors TVA.

Ce marché comprendra l'analyse de la mise en conformité des gaines techniques passant dans les parties privatives dont la mise en conformité de résistance au feu (portillons, grilles RF, cloison/fermeture/...) qui reste, malgré cette décision, des éléments privatifs.

L'assemblée décide de mandater l'architecte Eric WELSH pour l'établissement d'un audit de la situation des parties privatives, d'un cahier des charges, afin de réunir les offres et suivre le dossier d'exécution. La mission sera complète en intégrera les portes communes à mettre en conformité.

L'assemblée décide que le rapport et le dossier de soumission seront présentés lors d'une AG extraordinaire qui sera convoquée dès réception des offres.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
4.630	4.630	-	-

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 (si gaz privatif) : attestation de conformité de moins de 5 ans
- Détecteurs de 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.

A titre informatif, il est communiqué les coordonnées de plusieurs entreprises spécialisées et ou organisme de contrôle pour réaliser les mises en conformité privatives et ou en mesure d'attester de la mise en conformité des installations :

- Organismes de contrôle :
 - VINCOTTE : rue Phocas Lejeune 11, 5032 GEMBLOUX
081/43.26.11 – buildingsouth@vincotte.be
 - SOCOTEC : Z.I. des Cahottes, rue des Semailles 14/4 à 4400 FLEMALLE
04/234.17.00 – inspection.belgium@socotec.com
 - BTV : quai Mativa 37, 4020 LIEGE
04/253.19.72 – btv.liege@btvcontrol.be
 - CERTIGREEN : Rue de la Vacquée 170, 4100 SERAING
04/388.12.94 - info@certigreen.be

5. Approbation des comptes et bilan de l'exercice 2025/2026 – 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 31/01/2025, le total des charges s'est élevé à 156.102,87 € contre 162.615,03 € l'exercice précédent (pour un budget estimé à 170.000 €).

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

- Fonds de Réserve « IMMEUBLE » : 6.691,13 €
- Fonds de réserve « RESIDENCE » : 59.368,25 €
- Fonds de réserve « GARAGES » : 34.895,22 €

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

Le syndic n'enregistre aucun sinistre, ni aucun contentieux.

Madame [REDACTED] ont procédé à la vérification des comptes.

Monsieur [REDACTED] confirme n'avoir aucune remarque particulière à formuler.

L'Assemblée approuve les comptes de l'exercice 2025/2026.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
4.630	4630	-	-

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)*

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>
4.630	4.630		

7. Demande de Madame [REDACTED] mise en place d'un accès PMR dans le hall d'entrée par plateforme élévatrice – présentation du projet (voir document joint ci-dessous) et des devis – décision et financement *(9.805 Q concernées)*

Madame [REDACTED] propose de procéder à des aménagements dans le hall d'entrée visant à permettre l'accès PMR à la résidence par l'installation d'une plateforme élévatrice.

Plusieurs pistes ont été explorées par Mesdames [REDACTED]. Une simple rampe d'accès n'était pas envisageable compte tenu des dimensions du hall ; le degré d'inclinaison de la pente n'aurait pas été conforme aux normes applicables.

Le choix s'est donc porté sur la solution proposée par la société Geslift, qui consiste en l'installation d'une plateforme élévatrice verticale. Le dispositif serait installé à droite en entrant dans le hall, du côté opposé aux boîtes-aux-lettres, ce qui permet de ne pas modifier la configuration actuelle du hall d'entrée.

La simulation ci-dessous (réalisée à l'aide de l'IA) fournit un aperçu de l'espace qui serait occupé par la plateforme. La plateforme de Geslift serait similaire à celle sur la photo, mais plus moderne, et les garde-corps seront plus élevés. L'installation de rampes manuelles de part et d'autre des marches est également prévue.



La durée du chantier est estimée à 2 jours.

Conformément au règlement zonal de prévention, les normes d'évacuation pour les pompiers et la police sont respectées. Les normes NBN EN 81-41, la vitesse de la plate-forme, les normes des gaines EI60 ainsi que l'agrément pour la prévention des risques de la plate-forme (dépendant du ministère du logement) sont respectées.

Il n'est pas nécessaire d'obtenir un permis d'urbanisme étant donné que le projet n'impacte, ni la structure, ni la volumétrie du bâtiment.

Budget prévisionnel

Poste	Coût	Pour 180 quotités
Électricité	344,50 € (Devis SRL Crahay)	6,20 €
Travaux d'aménagement	3.688,80 € (Estimatif communiqué en AG)	66,39 €
Installation rampes manuelles	<i>En attente de devis</i>	
Fourniture, installation et mise en service de la plateforme	14.946 € TVAC (Offre Geslift)	269,03 €
Garde-corps : fabrication, livraison et placement	<i>Compris dans les travaux d'aménagement</i>	
Convention de maintenance	477 € TVAC/an (Offre Geslift)	8,59 €/an

Sur base de devis établis en décembre 2025

TVA à 6 % pour un immeuble de plus de 10 ans.

L'architecte Eric WELSH émet des réserves dans la possibilité de déposer la paillasse en béton de l'escalier du fait de la présence de la cabine à haute tension située juste au-dessous.

L'Assemblée décide **de ne pas faire réaliser** ces travaux et de reporter ce point à une prochaine Assemblée Générale en envisageant, sur conseil de l'architecte Eric WELSH, le passage, via la porte piétonne, donnant accès aux garages.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
4547	4547	-	-

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

- a) Fonds roulement (charges courantes) : (10.000 Q concernées)

Maintien du fonds de roulement à 170.000 €

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
4.630	4.630	-	-

- b) Fonds de réserve « Résidence » : (9.805 Q concernées)

Maintien du fonds de réserve « Résidence » à 21.000 €

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
4547	4547	-	-

- c) Fonds de réserve « Garages » : (195 Q concernées)

Maintien du fonds de réserve « Garages » à 20.000 €

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
83	83	-	-

9. Elections et/ou réélections statutaires

(10.000 Q concernées)

- a) Conseil de copropriété (1 an) :

M 

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>
4.630	4.630	-	-

- b) Commissaire aux comptes (1 an) :

M 

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>
4.630	4.630	-	-

Fixation de la date de la prochaine Assemblée Générale

Sauf impondérable, la date de la prochaine assemblée est d'ores et déjà fixée en première séance au 16/03/2027 à 9H00. **En cas de défaut de quorum, l'assemblée générale recommencée est d'ores et déjà fixée au mardi 06 avril 2027 à 17H30.**

Remarques éventuelles communiquées à l'AG

- Demande de M. [REDACTED] : il est rappelé à l'assemblée que la consommation d'eau est répartie au prorata des quotités. M. [REDACTED] s'interroge sur l'intérêt de placer des décompteurs d'eau dans les appartements. Avant de voter sur un point pareil, il y aurait lieu de faire réaliser une enquête de faisabilité afin de connaître les implications techniques et esthétiques d'un tel projet. Une majorité des participants signale que ce point a déjà été abordé lors de précédentes assemblées générales et qu'il a été, à chaque fois, refusé. L'assemblée informe M. [REDACTED] qu'elle ne marque pas d'intérêt pour ce projet.
- Il est demandé au syndic de revoir le cahier des charges de la société de nettoyage avec le Conseil de Copropriété et de faire procéder à un appel d'offres auprès de différentes sociétés. Les offres reçues seront présentées lors d'une prochaine Assemblée Générale.

Tous les points prévus à l'ordre du jour sont épuisés et le président lève la séance à 19H45.