Liège, le «Date_Du_Courrier»

N/Réf. : KD/NDEL

«Clt_Titre» «Clt_Nom»
«Clt_Nomcpl»
«Clt_Adresse»«Clt_boite»
«Clt_CodePost» «Clt_Localite»
«Clt_Pays»

«Clt_Texte»

Association des copropriétaires de la résidence
TALLEYRAND A.C.P., bd d'Avroy 60 à 4000 LIEGE 1
Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire Recommencée du 10/06/2025

Sont présents ou valablement représentés : 21 propriétaires sur un total de 100

soit : 5097 quotités sur un total de 10.100

S'agissant d'une Assemblée Générale Recommencée, la présente Assemblée peut délibérer valablement sur tous les points portés à l'ordre du jour quels que soient le nombre de propriétaires présentes et représentés et de quotes-parts qu'ils détiennent (Art. 3.87 § 5).

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 17h06

Résumé des discussions et décisions prises

1. Constitution du bureau *(Art. 3.87 § 5)* *(10.100 Q concernées)*

Président : [redacted]
Secrétaire : [redacted]S
Le syndic représenté par [redacted]digе le procès-verbal.

Q présentes/représentées	*En accord avec la proposition*	*Contre la proposition*	*Abstention*
5097	*5097*		

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 :
- Placement d'un chauffe-eau électrique dans le local chaufferie pour que l'entreprise de nettoyage dispose d'eau chaude pour un coût de 1.410,43 €
- Paiement du solde pour les travaux de mise en conformité de l'ascenseur pour un montant de 3.062,34 €
- Placement d'un capteur d'eau en cuvette pour un montant de 2.370,53 €
- Placement du contrôle d'accès garage pour un montant de 4.770 € puisé au fonds de réserve garages
- Remplacement des deux moteurs de la porte de garage pour un montant de 2.925,60 € et remplacement des roulettes de guidage pour 587,60 €
- Le placement de deux caméras dans l'entrée des garages pour un montant de 1.651 € TTC

b) Energies :
La copropriété bénéfice 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.

c) Contrats d'assurances :
- Assurance Incendie bâtiment : police n° 2 986 053 - Courtier : FICREASS
  Compagnie : La Baloise – franchise : légale. L'immeuble est assuré en valeur de reconstruction à neuf.
- Assurance Incendie garages : police n° 2 987 048 - Courtier : FICREASS
  Compagnie : La Baloise – franchise : légale.

3. Mise en conformité de la copropriété

a) Obligations légales – point de la situation :
- Conformité électrique des communs :
  Le rapport de conformité est valable jusque 2029 pour les communs et les garages
- Gaz :
  La société APRAGAZ a effectué un contrôle de l'installation et du local chaufferie en 2022
  Validité : 5 ans
- PEB :
  Rapport PEB est valable jusque 2029
- Entretien des chaudières :
  Les chaudières sont entretenues par la société GOESSENS
  Dernier entretien : 13/08/2024
- Déclaration de classe 3 / Permis d'environnement :
  Valable jusque 2041 pour la chaudière et les garages

- Ascenseur(s) :
  La prochaine analyse de risques doit être effectuée en 2036
  La dernière analyse de risques a été effectuée le 27/09/2021
  Attestation de régularisation : 02/04/2024
- Amiante :
  Un inventaire amiante a été réalisé le 01/10/2018
  Des travaux de désamiantage du local chaufferie ont été réalisés le 09/11/2019
  Il subsiste de l'amiante, un nouveau rapport de contrôle a été commandé.
- Conformité incendie
  L'immeuble, dans ses parties communes, n'est pas en conformité incendie - voir point 3 b ci-après.
  Rapport SRI du 06/09/2024 a émis un avis défavorable
- Matériel incendie :
  Conformément à la législation, le matériel est entretenu et contrôlé annuellement
  - Extincteurs : VLV : validité de l'entretien : 09/09/2025
  - Dévidoirs : VLV : validité de l'entretien : 09/09/2025
  - Eclairages de secours : CRAHAY : validité de l'entretien : 09/04/2026
  - Détection gaz : DALEMANS : validité de l'entretien : 31/10/2025
  - Portes RF : BURNOTTE : validité de l'entretien : 26/06/2025
- 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
  - 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.
- Statuts et ROI de la copropriété :
  Les statuts datent du 27/06/1963
  Le projet d'adaptation de ces derniers a été confié à Me BRULL. Ce dossier avait été mis en suspend suite aux discussions sur la toiture. Le syndic relancera Me BRULL.

b) Mise en conformité incendie - décision *(10.100 quotités concernées)*

Présentation des travaux à réaliser suivant rapports de prévention incendie. Proposition de mandater un architecte pour établir un cahier des charges et suivre le dossier.

Les services du SRI ont inspecté la résidence et les garages en date du 4 septembre 2024. Les deux rapports sont défavorables et invitent les copropriétaires à réaliser des travaux pour améliorer la sécurité :

Partie Logement :
- Compartimentage (cage d'escaliers, machinerie ascenseur, chaque gaine technique, compteurs gaz et compteurs électriques et locaux poubelles, sous-sol, passage des câbles) et parties privatives
- Installer des extincteurs supplémentaires
- Installer un exutoire de fumée au sommet de la cage d'escalier
- Compartimenter les appartements (ancienne gaine vide-poubelle, gaine technique, grilles de ventilations, placement contre-cloison (wc)).

Les premiers devis reçus s'élèvent à :
- Parties communes uniquement : 22.010 € HTVA
- Parties communes dans les parties privatives : 38.930 € HTVA (à confirmer après visite de tous les logements). Hors porte d'entrée des appartements.

Partie Parking :
- Demande pour installer une installation généralisée d'évacuation des fumées
- Demande pour placement d'une alarme d'évacuation

Remarques pour les bornes : les emplacements pour véhicules électriques et les bornes de recharge doivent être prévues le plus près possible (max 45 m) de l'entrée/sortie du parking et à maximum un niveau de différence par rapport à celle-ci.
Une installation de détection incendie doit couvrir les emplacements de recharges (pour max 9 bornes), l'ensemble du parking au-delà de 10 bornes.

Les premiers devis reçus s'élèvent à :
- Partie garages uniquement : 92.137,31 € HTVA

L'assemblée décide de mandater l'architecte M MARTIN afin d'établir un rapport sur les manquements au niveau prévention incendie, d'établir un cahier des charges et le soumettre aux différentes entreprises.

Une assemblée générale extraordinaire sera réunie en cours d'année afin de valider les offres reçues.

Q présentes/représentées	*En accord avec la proposition*	*Contre la proposition*	*Abstention*
5097	*5097*		

c) <u>Adaptation des statuts de la copropriété</u>

Ce dossier avait été placé en suspens. Le syndic demande accord pour reprendre contact avec la notaire Adeline BRULL en vue d'établir un projet d'acte qui sera soumis pour approbation à la prochaine assemblée générale ordinaire : proposition de mandater un notaire pour établir un projet de modification des statuts.

L'assemblée décide de confirmer à Maître Adeline BRULL d'établir le projet d'adaptation des statuts afin d'être présenté aux copropriétaires lors de la prochaine assemblée générale ordinaire.

Q présentes/représentées	*En accord avec la proposition*	*Contre la proposition*	*Abstention*
5097	*5097*		

4. **<u>Approbation des comptes et bilan de l'exercice 2024/2025 – rapport du commissaire aux comptes – état des éventuels contentieux et sinistres communs</u>** *(10.100 Q concernées*)
(Art. 3.89 § 5 – 15°)

A la date de clôture des comptes au 31/03/2025, le total des charges s'est élevé à 76.632,48 € contre 81.417,56 € l'exercice précédent.

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

- Fonds de réserve « Immeuble » (10.100 Q) : 62.498,91 € (dont 38.291,42 € pour travaux toiture).
- Fonds de réserve « appartements » (4.800 Q) : 55.770,22 €
- Fonds de réserve « rez » (250 Q) : 3.498,22 €
- Fonds de réserve « garages » (3.857 Q) : 37.912,37 €
- Fonds de réserve « garages « AVROY 44 » (1.193 Q) : 11.120,96 €

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

Il n'y a aucun contentieux et aucun sinistre commun.

L'Assemblée approuve les comptes.

Q présentes/représentées	*En accord avec la proposition*	*Contre la proposition*	*Abstention*
5097	*5097*		

5. <u>Décharge au syndic, au commissaire aux comptes et au conseil de copropriété pour leurs missions respectives au cours de l'exercice écoulé</u> *(10.100 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.

Q présentes/représentées	*En accord avec la proposition*	*Contre la proposition*	*Abstention*
5097	*5097*		

6. <u>Placement de bornes de recharge pour les véhicules électriques</u> *(5.500 quotités concernées)*

Présentation des offres IVI ENERGY pour placement matériel commun à partir duquel chaque borne sera connectée + prix pour placement d'une borne privative.

La société IVI ENERGY propose d'installer un compteur énergie et un boitier permettant de gérer la puissance envoyée vers les bornes, un module qui utilise la communication du courant porteur pour transmettre les données via les câbles de charge. Placement d'un coffret électrique et du câblage électrique et la réception par un organisme agréé pour un montant de 25.442,07 €.

IVI ENERGY propose également le placement de la borne électrique individuelle pour un montant de 2.434,52 € TTC (bornes compatibles avec l'installation commune installée au-préalable) + recommandations des pompiers en cas de placement de bornes (système alarme etc…).

Après discussion, les copropriétaires souhaitent rediscuter de ce point une fois que les travaux prévention incendie auront été réalisés.

Q présentes/représentées	*En accord avec la proposition*	*Contre la proposition*	*Abstention*
5097	*5097*		

7. <u>Travaux – décision – mode de financement</u>

a) <u>Travaux privatifs – étanchéité des terrasses et ragréage béton des ciels de terrasses. Informations</u>

[redacted] avait interpellé le syndic en cours d'année car des particules de béton du ciel de terrasse de l'appartement supérieur se détachaient.
Après vérification, les statuts de la résidence classent les terrasses et balcons dans la catégorie des PARTIES PRIVATIVES (voir page 8).
Un peignage de la façade sera effectué ainsi qu'une vérification de l'étanchéité des terrasses.
Ce dossier pourrait être discuté lors de la prochaine assemblée générale ordinaire.

b) Réfection étanchéité et isolation de la toiture. Point sur la situation

Le remplacement de la toiture a été commandé l'année dernière suite à la décision des copropriétaires. La société ISOTOIT n'a pu prévoir ce travail l'année dernière à cause des intempéries. De nombreux chantiers ont été postposés. Entretemps, suite au passage des services de prévention incendie, la copropriété doit installer un exutoire de fumée en haut de la cage d'escalier. Il est préférable que ce travail se fasse par la même firme qui remplace la toiture. ISOTOIT propose de placer un exutoire pour un montant de 5.706 € HTVA (découpe béton – placement coupole 100/100, un bouton poussoir, une centrale et un détecteur de fumée).

Les travaux de renouvellement de la toiture seront exécutés au mois d'août, selon ISOTOIT.

L'assemblée confirme au syndic qu'il peut commander les travaux pour l'exutoire de fumée.

Q présentes/représentées	*En accord avec la proposition*	*Contre la proposition*	*Abstention*
5097	*5097*		

c) Travaux extraordinaires à prévoir *(Art. 3.89 § 5 – 16° - 10.100 quotités concernées).*

Les travaux extraordinaires suivants sont à prévoir sur les prochaines années :
- Travaux de mise en conformité au niveau prévention incendie sur base du règlement de police de la Ville de Liège et du rapport SRI.
- L'étanchéité des terrasses et balcons de la façade arrière devra être vérifiée. Un peignage de la façade avec application d'un hydrofuge sera prévu.

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

a) Fonds roulement (charges courantes) « locataires » : *(10.100 Q concernées)*

Proposition de maintien du budget à 68.000 €

Q présentes/représentées	*En accord avec la proposition*	*Contre la proposition*	*Abstention*
5097	*5097*		

b) Fonds roulement (charges courantes) « propriétaires » : *(10.100 Q concernées)*

Proposition de maintien du budget à 12.000 €

Q présentes/représentées	*En accord avec la proposition*	*Contre la proposition*	*Abstention*
5097	*5097*		

c) Fonds de réserve « immeuble » : *(10.100 Q concernées)*

Proposition de budget à 10.000 €
Vu les travaux à réaliser pour rendre la copropriété conforme aux normes incendie, les copropriétaires décident de cotiser un montant de 35.000 € au fonds de réserve Immeuble.

Il est également décidé que l'intégralité des soldes des fonds de réserve appartements, rez, garages et garages AVROY seront déplacés vers le fonds de réserve « Immeuble ».

Q présentes/représentées	*En accord avec la proposition*	*Contre la proposition*	*Abstention*
5097	*5097*		

d) Fonds de réserve « résidence » (appartements + rez + conciergerie) : *(5.050 Q concernées)*

Proposition de budget à 5.000 €
Appel suspendu vu les travaux prévention incendie

Q présentes/représentées	*En accord avec la proposition*	*Contre la proposition*	*Abstention*
5097	*5097*		

e) Fonds de réserve « garages » : *(5.050 Q concernées)*

Proposition de budget à 6.000 € (avant de recevoir les devis garage)
Appel suspendu vu les travaux prévention incendie

Q présentes/représentées	*En accord avec la proposition*	*Contre la proposition*	*Abstention*
5097	*5097*		

9. Elections et/ou réélections statutaires *(10.100 Q concernées)*

a) Conseil de copropriété (1 an) :

[redacted]

Chaque membre est désigné par un vote individuel avec un résultat identique (repris ci-dessous).

Q présentes/représentées	*En accord avec la proposition*	*Contre la proposition*	*Abstention*
5097	*5097*		

b) Commissaire aux comptes (1 an) :

[redacted]

Q présentes/représentées	*En accord avec la proposition*	*Contre la proposition*	*Abstention*
5097	*5097*		

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)

Monsieur Plumier est mandaté pour procéder à la signature du contrat de syndic.
Ce contrat prévoit qu'à l'avenir, le mandat pourra être renouvelé par l'assemblée générale sans qu'un nouvel instrumentum ne doive être établi.

Q présentes/représentées	*En accord avec la proposition*	*Contre la proposition*	*Abstention*
5097	*5097*		

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 **18 mai 2025 à 9h00 (première assemblée ne réunissant pas le quorum) et le mardi 9 juin 2026 à 17h00 pour l'AG recommencée.**
b) Les employés de l'UCM ne peuvent être soupçonnés de dupliquer des badges sans la moindre preuve.
c) Les copropriétaires redemandent à [redacted] de transmettre ses attestations de conformité pour le gaz et pour la borne de recharge dans le parking.

Tous les points prévus à l'ordre du jour sont épuisés et le président lève la séance à 20h00

AGO 2024-2025

Rapport du Conseil de Copropriété.

Lors de l'AGER du 29 janvier 2024, il a été décidé de confier la gestion du volet et de la grille d'entrée des garages ainsi que le contrôle d'accès à la société ALL ACCES ; la société Electrovolet ne donnant plus satisfaction. Depuis les travaux effectués sur la grille, celle-ci fonctionne sans problème, comme neuve. Les travaux ont nécessité le remplacement des deux moteurs (3.900€) et des roulettes de guidage (783€) ; suite probablement au mauvais entretien et à des réglages inadéquats.

Suite à l'émotion suscitée par la dégradation de plusieurs véhicules à différents niveaux , un renouvellement des badges d'accès a été voté et effectué. IL apparait que cela n'a guère ralenti l'entrée de véhicules « voleurs » d'emplacements. Ces véhicules squattent des parties communes ou se glissent sur des emplacements repérés peu occupés à l'insu du propriétaire. Des photos envoyées au syndic ou à sa disposition n'attendent que d'être utilisées, certaines datent d'avant l' AG de 2024.

Il a été décidé de vérifier que les portes d'accès aux escaliers de secours s'ouvrent dans les deux sens ; ce n'est pas le cas au niveau de la sortie toiture, là pas moyen de faire marche arrière et pas moyen non plus de sortir par la résidence (porte fermée à clé), on est bloqué sur le toit. Cela présente un risque pour des personnes âgées ou des personnes en état de panique ; la copropriété pourrait être tenue responsable ; il faut rappeler que la construction de cette sortie est le résultat d'un jugement qui doit toujours être appliqué.

Lors de l' AGOR du 19 juin 2024, les propriétaires ont décidé du placement d'un dispositif de sécurité en cas d'eau dans la cuvette de l'ascenseur ; le travail a été effectué pour 2236€ HTVA à charge des utilisateurs de l'ascenseur.

Deux caméras ont été installées dans le hall d'entrée des garages, caméras liées à un ordinateur qui mémorise les images, pour la somme de 1651€ à charge des fonds de réserve garage. Techniquement cela fonctionne mais la zone couverte est restreinte et quel est le suivi ?

Résidence Talleyrand

Exercice 2024 – 2025

Rapport du Commissaire aux comptes.

Le 17 avril 2025, il a été procédé à la vérification des comptes de la Résidence Talleyrand, dans les bureaux de la société syndic ADK, en présence du comptable M[redacted]
Il est rappelé que l'exercice comptable commence le 1 avril 2024 et se termine le 31 mars 2025 ; ce rapport concerne les opérations comptables effectuées durant cette période.

Les montants indiqués sur les extraits des comptes bancaires au 31 mars 2025 correspondent aux montants portés au bilan :
BNP Livret : 149.727€
BNP Vue : 26.183€

Le compte « Clients » laisse apparaitre une créance de 331€ (charges garage), elle a déjà fait l'objet de plusieurs rappels ; la récupération de cette créance sera confiée à un avocat.

Le compte « Fournisseurs » indique qu'ils sont payés dans un délai raisonnable.

L'appel des montants budgétisés par l'AG du 19 juin 2024 a fait l'objet de corrections
Il avait été voté une augmentation de 6.000€ pour le Fonds de roulement locatif, il passait donc de 62.000€ à 68.000€ ; 64% de cet appel supportés par les 5050 quotités de la résidence et 36% supportés par les 5050 quotités des garages.
L'appel de fonds du 1 juillet a fait supporter la totalité de l'augmentation uniquement par la résidence. Informé par certains copropriétaires le Commissaire aux comptes a exigé une correction rapide. Dès l'appel du 1 octobre les 5050 quotités de la résidence ont été remboursées du trop-perçu et le 1 janvier les 5050 quotités des garages ont régularisé la situation.

.

Les 12.000€ pour le Fonds de roulement propriétaires ont été correctement appelés.

Suite à la décision de L'AGO, les Fonds de réserve « Résidence » et « Garages » n'ont pas été approvisionnés cette année ; Il est fortement conseillé de continuer à les approvisionner.
Le Fonds spécial « travaux ascenseur », n'ayant plus de raison d'être, a été supprimé ; les 447€ ont été versés en DP 30 pour venir en déduction des frais ascenseurs.
Le Fonds de réserve « immeuble » a été crédité des 2.280€ apport des loyers de 2 emplacements appartenant à la copropriété. Il a également reçu les 38.291€ provenant de l'appel de fonds concernant la réfection de la toiture résidence ;cet appel a été fait en urgence (1 appel quinze jours après AGO) et uniquement en 2 fois (juillet et octobre) ; un an plus tard aucun travaux en vue !

Les nombres de quotités, attribuées aux différentes catégories de dépenses, correspondent bien aux exigences des statuts et des décisions d'AG.
La bonne imputation des factures a été constatée, certaines factures ont fait l'objet d'une vérification de leur contenu et de leur montant.

Voici quelques informations et remarques au sujet des factures :
Il faut noter que les fournisseurs d'énergie ont appliqué le taux légal de 6% de TVA avec effet rétroactif.
Il est déconseillé d'imputer aux fonds de réserve des factures dont le montant est peu élevé, cela n'est pas le rôle d'un fonds de réserve.
La visite des pompiers nous a été facturée 420,79€ +42,04€ de déplacement + 26€ pour la rédaction de leur rapport.
Le coût total de la gérance s'élève à 15.092€ auxquels il faut ajouter les frais d'AGO (614€) et de l'AGER de janvier 2024 (1.781 €) prix élevé car c'est une prestation hors contrat ;il faut rappeler que les frais de gérance sont supportés par 8.657 quot. et non par 10.100, exigence de l'acte de base.

.

.