

Copropriété KENNEDY A.C.P.

quai Van Hoegaerden 2

4000 LIEGE 1

N° entr. : 0.850.180.947

c/o ADK SYNDIC

I.P.L. n° 100.022 - 800.080

rue des Fories 2 - 4020 LIEGE 2

☎ 04/220.70.70

**Association des copropriétaires de la résidence
KENNEDY A.C.P., quai Van Hoegaerden 2 à 4000 LIEGE 1
Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire Recommencée du 23/06/2026**

Sont présents ou valablement représentés : 109 propriétaires sur un total de 216
soit : 71.787 quotités sur un total de 100.000

S'agissant d'une assemblée générale recommencée, 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.

Conformément à la législation, les voix de la Province (39.461 quotités) sont réduites à 32.326 quotités soit l'équivalent des autres quotités présentes ou représentées.

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 16h15

Résumé des discussions et décisions prises

1. Constitution du bureau

(Art. 3.87 § 5 – 100.000 Q concernées)

Le bureau est constitué par les membres du conseil de copropriété

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 :

Lecture est donnée du rapport de gestion de l'exercice 2025/2026.

Procès-verbal

Copropriété KENNEDY - n° entr. : 0.850.180.497 - NEnt» 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.L. 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

Une copie de ce rapport est annexée au présent procès-verbal.

regrette que le rapport du conseil de copropriété ne soit pas communiqué aux copropriétaires préalablement à la tenue de l'assemblée générale.

En réponse, il est rappelé que son contenu est susceptible d'évoluer jusqu'à la tenue de l'assemblée, en fonction des informations et événements survenant dans le cadre de la gestion courante de la copropriété. Une communication anticipée pourrait dès lors amener les copropriétaires à se prononcer sur la base d'éléments incomplets ou devenus obsolètes.

Il est toutefois précisé que cette pratique pourrait être modifiée sur décision de l'assemblée générale (modification du règlement de copropriété, section C « Conseil de copropriété », qui prévoit que, lors de l'assemblée générale ordinaire, le Conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport annuel circonstancié sur l'exercice de sa mission).

Ce point sera inscrit à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

Le rapport est soumis à l'approbation de l'assemblée générale.

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

L'assemblée approuve le rapport de gestion.

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.

NB : Le syndic précise que l'assemblée générale peut demander que ses points de fourniture soient retirés des contrats cadres.

c) Contrats d'assurances :

- Assurance Incendie : police n° : 817391813 - Courtier : BURTON - compagnie : AXA Buildimax – franchise : x5

3. Incendie du 24/06/2024 :

a) Point de la situation quant aux aspects techniques, financiers – examen de l'état de perte : suite à donner - décision (100.000 Q concernées)

... architecte chargé du suivi du dossier, présente l'état d'avancement des travaux réalisés à la suite de l'incendie.

Il indique que l'essentiel des travaux a été exécuté. Quelques travaux de parachèvement restent à réaliser, principalement au niveau des revêtements de sol et des peintures.

Le détail des travaux réalisés est repris au rapport du conseil de copropriété.

Sur le volet indemnisation, ... expert du bureau ... , et ... , courtier de la copropriété, font le point sur l'état du dossier auprès de la compagnie d'assurance.

Ils précisent que l'ensemble des frais a été communiqué à l'assureur. Les montants versés à ce jour l'ont été à titre provisionnel, dans l'attente de l'établissement du décompte définitif.

A ce jour, malgré la transmission de l'ensemble des factures et pièces justificatives, la compagnie d'assurance n'a pas encore arrêté sa position définitive quant à l'indemnisation du sinistre. Selon ... la clôture du dossier sur le plan des assurances peut raisonnablement être envisagée dans un délai de l'ordre de quatre mois.

Dès réception de la proposition de la compagnie, une assemblée générale extraordinaire sera convoquée afin de permettre aux copropriétaires de prendre connaissance du montant proposé et de se prononcer sur les suites à réserver au dossier.

... présent en séance, confirme qu'il veillera à réclamer la réparation intégrale des dommages subis par la copropriété. Il précise que la procédure se déroule en deux étapes et que, dans un premier temps, il convient de déterminer les montants récupérables dans le cadre du contrat d'assurance couvrant l'immeuble compte tenu des plafonds d'intervention, des éventuelles vétustés et des arbitrages à intervenir.

Dans un second temps, une fois la position définitive de la compagnie connue, l'assemblée générale pourra examiner les postes demeurés sans indemnisation et décider, le cas échéant, d'exercer un recours contre le tiers responsable afin d'obtenir réparation du solde du préjudice.

... indique par ailleurs avoir interpellé la compagnie d'assurance à plusieurs reprises quant aux délais particulièrement longs observés dans le traitement du dossier.

A titre conservatoire, ... recommande d'introduire une citation à l'encontre tant de la compagnie d'assurance que du tiers présumé responsable, à savoir RESA, afin d'interrompre les délais de prescription et de préserver l'ensemble des droits de la copropriété.

L'assemblée marque son accord et donne mandat à ... pour introduire ladite citation à l'encontre de la compagnie d'assurance et du tiers présumé responsable.

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

- b) Ascenseurs Croisières : examen des différentes solutions en attente de décision de l'assurance (réparation de l'existant [préconisée mais en attente du devis du sapiteur AXA] ou remplacement complet [budget KONE à maxima de 956.123,18 € HTVA) – décision (52.800 Q spéciales concernées)

La question du remplacement des deux cabines d'ascenseur ainsi que des armoires de commande situées côté Croisières demeure en suspens. La compagnie d'assurance a en effet refusé la prise en charge du devis remis par la firme Kone en vue du remplacement complet des installations et privilégie, sur avis de son sapiteur, une remise en état des équipements existants.

Dès réception de la proposition définitive d'indemnisation de la compagnie d'assurance, la copropriété sera amenée à se prononcer sur l'option à retenir, à savoir le remplacement complet des ascenseurs ou la réhabilitation des installations actuellement en place.

Il expose les différents éléments qui devront être pris en considération avant qu'une décision ne soit arrêtée. Il précise que plusieurs paramètres techniques, pratiques et financiers devront être analysés afin de permettre à l'assemblée générale de se prononcer en parfaite connaissance de cause.

Il souligne notamment qu'un remplacement complet des cabines entraînerait une diminution de leur superficie utile, en raison du positionnement des motorisations propres aux nouveaux modèles proposés par les constructeurs. Cette contrainte pourrait s'avérer non négligeable, en particulier lors des emménagements et déménagements. Une telle intervention impliquerait par ailleurs une immobilisation des ascenseurs durant une période sensiblement plus longue que celle nécessaire à une simple remise en état.

Il est également rappelé que les installations actuellement en service sont constituées d'équipements dont la qualité, la robustesse et la longévité ont été éprouvés au fil des années. Cet élément est avancé par certains copropriétaires comme argument en faveur de la réhabilitation des installations existantes, plutôt que de leur remplacement par des équipements plus récents dont la durabilité à long terme reste, par nature, incertaine.

Dès que la position définitive de la compagnie d'assurance sera communiquée, une assemblée générale extraordinaire sera convoquée afin de permettre aux copropriétaires de statuer sur ce point.

4. Mise en conformité de la copropriété

a) Obligations légales – point de la situation :

- Conformité électrique des communs :

Le rapport de conformité des communs est valable jusqu'en 2030

Le rapport de conformité des conciergeries ont été commandés.

- Gaz :

La société PROCONTROL a effectué un contrôle de l'installation lors de la réouverture de compteur le 06/02/2025. Une attestation a été réceptionnée (validité 5 ans – soit 2030).

- PEB :

Le rapport PEB pour les communs est valable jusqu'au 12/07/2036 (n° 2026051803335).

Le rapport PEB de la conciergerie C2 est valable jusqu'au 12/06/2034 (PEB E - 20240612029015).

Le rapport PEB de la conciergerie C3 est valable jusqu'au 12/06/2034 (PEB E - 20240612031340).

- Entretien des chaudières :
Les chaudières ont été entretenues par la société CMS/Senec le 06/03/2026
- Déclaration de classe 3 / Permis d'environnement :
Valable jusqu'en 2031.
- Ascenseurs :
La dernière analyse de risques date du 18/11/2019 - Attestation de régularisation datée du 18/11/2019
La prochaine analyse de risque doit être effectuée en 2034
- Amiante :
L'inventaire amiante a été réalisé en 2026 mais certains locaux étaient inaccessibles car ils n'ont pas pris rendez-vous. Un nouveau passage leur a été demandé pour terminer le rapport.
- Conformité incendie
La copropriété est en conformité suite aux travaux réalisés en suite de l'incendie de 2024.
- Matériel incendie :
Conformément à la législation, le matériel est entretenu et contrôlé annuellement
 - Extincteurs : validité du contrôle jusqu'en mai 2027 (firme BUSINESS FIRE) ;
 - Exutoire : en attente d'attestation (firme BM) ;
 - Eclairages de secours : en attente d'attestation (firme BM) ;
 - Portes RF : en attente d'attestation (firme BURNOTTE) ;
 - Détection incendie (firme GIMI)
 - Centrale gaz : (firme Daelmans)
- 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 :
Les statuts ont été adaptés en date du 27/04/2023
Le ROI de la résidence, mis à jour par le syndic, est disponible sur le site.

5. Travaux – décision – mode de financement

a) Décharges : (52.800 Q spéciales concernées)

- i. Il est proposé de procéder au remplacement des sections résiduelles des colonnes de décharge des cuisines C & D sachant que la colonne C du 19^e (sol) au 24^e (plafond) et la colonne D entre le 1^{er} (sol) et le 6^e (plafond) ont déjà été remplacées à titre conservatoire pour 25.236,00 € HTVA (budget résiduel de 79.914,00 € HTVA).

Il est impératif, conformément aux articles 17 et 19 du Règlement de copropriété, que l'accès soit garanti aux appartements pour la bonne réalisation de ces travaux.

De même, pour ceux qui auraient obturés l'accès à la gaine technique lors du placement de leurs cuisines, et ce contrairement aux impositions des statuts (voir notamment, p.32, le point n°2 relatif à la distribution intérieure des biens), **il importe aux propriétaires concernés d'interpeller leur cuisiniste ou tout autre entrepreneur de leur choix pour libérer la zone d'accès à la gaine le jour de l'intervention (ces frais sont des charges privatives).**

Financement : Imputation au fonds de réserve « Résidence »

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

L'Assemblée décide de procéder aux travaux proposés.

Le remplacement des décharges cuisines des appartements C du 1 au 18 et D du 7 au 24, sera effectué à partir du 29 juillet.

Un planning plus précis et une communication sera adressée aux propriétaires concernés.

- ii. Mandat à octroyer conjointement au conseil de copropriété et au syndic de poursuivre le remplacement des décharges au fur-et-à-mesure des nécessités – décision (52.800 Q spéciales concernées)

Financement : Imputation au fonds de réserve « Résidence »

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

L'assemblée donne mandat conjoint au conseil de copropriété et au syndic de procéder aux travaux qui s'avèreraient nécessaires.

- b) Façades : Confirmation du mandat octroyé à l'architecte afin de poursuivre l'examen de la réfection des façades. (100.000 Q concernées)

Financement via le fonds de roulement.

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

L'Assemblée générale marque son accord et mandate la réfection de la façade.

pour poursuivre l'étude relative à

6. **Adaptation du local dénommé « Ali Baba » à usage de local vélos : budget +/- 20.000 € - suites à donner** (100.000 Q concernées)

Conformément à la décision prise lors de l'assemblée générale du 24 juin 2025, informe
l'assemblée de l'avancement du dossier et précise qu'un rendez-vous est fixé au 30 juin prochain avec la
société spécialisée Urban Design, consultée en vue de l'établissement d'une offre.

Une fois l'étude de faisabilité finalisée et les coûts des travaux d'adaptation connus, ce point sera réinscrit à
l'ordre du jour d'une prochaine assemblée générale afin de permettre aux copropriétaires de se prononcer sur
la réalisation des travaux.

L'assemblée donne mandat à pour poursuivre cette étude.

Financement : via le fonds de roulement.

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

7. **Conciergeries / concierges** (100.000 Q concernées)

- **Décision quant à l'engagement en flexi job de] à temps plein – mise en location et
gestion de la loge**

, désigné par l'assemblée générale du 24 juin 2025 pour assurer les fonctions de
concierge au sein de la résidence, exerce actuellement cette mission sous le statut de travailleur
intérimaire.

Au cours de l'exercice, a indiqué qu'il souhaitait poursuivre cette mission au
service de la copropriété, mais uniquement dans le cadre d'un contrat de travail de type flexi-job. Il
a précisé que cette évolution constituait, pour lui, une condition indispensable à la poursuite de sa
collaboration.

n'exercerait sa mission à partir de son appartement sans occuper l'une des loges de conciergerie. La loge serait donc mise en location au profit de la copropriété.

Afin de permettre à l'assemblée générale de se prononcer en connaissance de cause sur cette demande, les coûts et contraintes administratives liés à ce mode d'engagement sont exposés.

Selon les renseignements obtenus auprès d'un secrétariat social, les démarches administratives nécessaires à la gestion d'un tel contrat comprennent notamment :

- la création et la gestion des accès auprès de l'ONSS
- l'encodage quotidien des prestations effectuées, le temps consacré à cette tâche étant estimé à environ 30 minutes par jour
- l'établissement et l'émission des fiches de paie mensuelles.

Le coût des prestations du secrétariat social destinées à assurer le respect de ces obligations administratives est estimé à 12.694,00 €

Ce montant paraissant excessif, offre sera demandée à un autre organisme.

L'engagement de _____ est soumis à l'approbation des propriétaires.

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

- **Décision quant à l'engagement de _____ à temps plein en qualité de technicienne de surface - mise en location et gestion de la loge.**

L'Assemblée marque son accord quant à l'engagement de _____ . La seconde loge sera également mise en location au profit de la copropriété

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

8. **Proposition de déplacer la statue située à l'entrée des Chiroux dans le hall d'entrée de la résidence côté Kennedy** *(100.000 Q concernées)*

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

L'assemblée refuse le placement de cette statue dans le hall d'entrée du Kennedy.

9. **Approbation des comptes et bilan de l'exercice 2025/2026 – rapport du commissaire aux comptes - état des éventuels contentieux et sinistres communs**

(Art. 3.89 § 5 – 15° - 100.000 Q générales concernées)

A la date de clôture des comptes au 31/03/2026 le total des charges s'est élevé à 534.462,52€.

Les fonds propres de la copropriété se composent :

- Apport initial » : 95.393,89€
- Fonds de réserve « Résidence » : 434.923,07€
- Fonds de réserve « Travaux » : 193.232,23€

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

Les dossiers contentieux représentent un montant total de 34.854,56€.

confirme avoir procédé à la vérification des comptes et déclare n'avoir aucune remarque particulière à formuler quant à leur tenue. Toutefois il s'étonne de l'augmentation des frais d'administration lors des derniers exercices et estime que les honoraires facturés au cours du dernier exercice ont été forts, voire trop importants.

Le syndic tient à rappeler :

- 1) Que les factures émises contiennent le remboursement des frais administratifs exposés pour compte de la copropriété et qui ne constituent évidemment pas des honoraires ;
- 2) Augmentation des honoraires de base des dernières années : celle-ci résulte uniquement de la seule indexation annuelle ;
- 3) Honoraires de base : ADK a, au lendemain de l'incendie, au 01 juillet 2024 et ce jusqu'au 31 décembre 2025, réduit ses honoraires de 2/3 (soit durant les $\frac{3}{4}$ de chacun des 2 derniers exercices comptables).
- 4) Honoraires relatifs aux prestations résultant de l'incendie : ces prestations exceptionnelles, dont l'on peut espérer, mais sans garantie absolue, qu'elles soient remboursées par l'assurance, ont été facturées séparément, en régie.

Ces prestations exceptionnelles ont été comptabilisées, tant concernant le temps presté que le taux horaire appliqué, de manière extrêmement raisonnable.

Pour preuve, vérification faite au lendemain de l'assemblée, le montant imputé en moyenne à chacun des 223 appartements de l'entité Tour/Studios (frais administratifs compris) durant l'exercice 2025/2026 a été le suivant :

- honoraires de base : 32.002,35€/an soit 11,95€/mois par bien ;
- gestion suite incendie : 30.532,42€/an soit 11,40€/mois par bien

soit un total de 23,35€/mois par bien.

Par ailleurs, le syndic projette deux tableaux retraçant le suivi ainsi que l'imputation comptable des travaux décidés lors de l'assemblée de 2025 :

Complexe KENNEDY - AG du 23/06/2026									
Travaux supplémentaires exigés par le service incendie de la ville de Liège (vote point 3.b AG 2025)									
	Estimatif TVAC	T/S: 52,80%	Rez: 11,29%	Garages: 3%	Province: 32,91%	Date de réalisation	Date réception factures	Montant facture tva c.	imputation comptable
Groupe Electrogène	79.500,00 €					ex 2025/2026	non reçue	8.162,00 €	tft assurance
Exutoires de fumées	27.235,64 €					ex 2025/2026	04/08/2025	26.997,14 €	fds réserve travaux
Détection incendie - caméras	205.246,85 €					ex 2025/2026	31/07/2025	259.045,00 €	fds reserve travaux
Pompes dévidoirs	27.917,22 €					ex 2025/2026	30/06/2025	27.917,22 €	tft assurance et payée par elle le 10/10/2025
compartimentage caves	13.250,00 €					ex 2026/2027			
Imprévus de 10%	35.315,00 €								
	388.464,71 €	205.109,37 €	43.857,67 €	11.653,94 €	127.843,74 €				

Complexe KENNEDY - AG du 23/06/2026								
Travaux voté point 4 AG 2025								
Quotités spéciale T/S + Rez + Garages = 117.255 Q								
	Estimatif TVAC	Entité T/S (100.964 QS)	Rez (11.291 QS)	Garages (5.000 QS)	Date de réalisation	Date réception factures	Montant facture	imputation comptable
a. Garde-corps - 25°	15.900,00 €	13.690,90 €	1.531,08 €	678,02 €	Refus AG 2025			
b. Colonnnettes extérieures - AG 2026	-	-	-	-	Refus AG 2025			
c. Décharges horizontales	45.492,02 €	45.492,02 €	-	-	ex 2025/2026	15/09/2025	45.492,02	fds réserve travaux Exercice 2025/2026
d. Remplacement de 2 colonnes de décharge EP	42.739,20 €	36.801,16 €	4.115,55 €	1.822,49 €	refus AG 2025			
e. Boîtes aux lettres + étiquetage	8.954,88 €	8.954,88 €	-	-				
f. Déjà décidés lors de l'assemblée 2024: changement châssis des conciergeries	56.675,32 €	48.801,04 €	5.457,50 €	2.416,78 €	ex 2025/2026	non encore reçue		fds roulement 2026/2027
g. Travaux déjà effectués: Bâche du 25°, vase d'expansion 13°, vannes du 13°	23.700,00 €	23.700,00 €	-	-		23/06/2025	23.700	fds roulement 2025/2026
Parlophonie (amélioration)	22.120,99 €	22.120,99 €	-	-				
	215.583,41 €	199.560,99 €	11.104,13 €	4.917,29 €				

Le comptes 2025/2026 sont soumis à l'approbation des propriétaires

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
64.652	57.790	4.501	2.361
	92,77%	7,23%	

L'Assemblée approuve les comptes.

10. Décharge au syndic, au commissaire aux comptes et au conseil de copropriété pour leurs missions respectives au cours de l'exercice écoulé (100.000 Q concernées)

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

L'assemblée donne décharge

11. Fixation des budgets de l'exercice 2026/2027 :

- a) Fonds roulement (charges courantes) : (100.000 Q concernées)

Proposition de fixer le budget à 780.000,00 €

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

Le budget est fixé à 780.000,00 €

- b) Mandat au conseil de copropriété et au syndic pour adapter le budget en fonction du prix des énergies
(100.000 Q concernées)

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

Mandat est donné au conseil de copropriété et au syndic.

- c) Fonds de réserve « Résidence » : (52.800 *Q* concernées)

Proposition de maintien du fonds de réserve « Résidence » à 80.000,00 €

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

Le fond de réserve « Résidence » est fixé à 80.000€

- d) Fonds de réserve spécial « Rénovation façades » : (100.000 *Q* concernées)

Proposition d'un apport de 100.000 €

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

Cette cotisation est refusée.

12. Elections et/ou réélections statutaires

a) Conseil de copropriété (1 an) :

(100.000 Q concernées)

Le conseil de copropriété est composé des personnes élues à plus de 50% des voix et sera composé de :

- b) Commissaire aux comptes (1 an) : (100.000 Q concernées)

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

est élu commissaire aux comptes

13. Notes et observations

- a) Sauf impondérable, la date de la première assemblée 2027 est d'ores et déjà fixée au **lundi 1^{er} juin 2027 à 9h00 et l'assemblée recommencée au lundi 21 juin 2027 à 16h00.**
- b) Personne habilitée à visionner les images des caméras de surveillance : il est précisé que dispose de l'application de surveillance des caméras sur son gsm et est habilité à visionner les images en cas de besoin. La déclaration auprès des services de police a été effectuée conformément à la réglementation en vigueur, renseignant _____ comme personne habilitée à consulter ces images.
- c) Boîtes aux lettres : Pour rappel, le remplacement des boîtes aux lettres a été décidé lors de l'assemblée générale de 2025. Le devis approuvé prévoyait notamment le remplacement des plaquettes d'identification, à effectuer en une seule fois, avec pour objectif de remettre les boîtes aux lettres dans l'ordre correct en fonction de la numérotation officielle de la Ville.

Ce travail a débuté en mars sur base des formulaires déjà reçus. Le bulletin d'information du 20 février 2026 reprenait le formulaire de commande à compléter par les copropriétaires.

A ce jour, la société A La Forge est intervenue à cinq reprises. La dernière commande de plaquettes comprise dans le devis est fixée au 26 juin. Toute commande introduite après cette date sera facturée en sus, à charge privative du copropriétaire concerné.

- d) Uniformité des teintes des futurs stores : il est demandé d'inscrire à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale un point pour déterminer un code couleur à respecter lors du placement de stores, afin d'assurer une uniformité visuelle.
- e) Mise en location de logements via des plateformes de type Airbnb : à la demande de plusieurs copropriétaires, ce point sera inscrit à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale. Il s'agira de soumettre à l'approbation de l'assemblée un texte établi par Maître Lambert et qui devra reprendre les dispositions légales en vigueur ainsi que les règles et conditions à respecter au sein de la résidence dans le cadre de ce type de location.

Tous les points prévus à l'ordre du jour sont épuisés et le président lève la séance à 19h45.

Concerne : Complexe KENNEDY **Rapport de gestion – exercice 2025/2026**

Le conseil de copropriété est composé de 6 membres :

-
-
-

Les faits marquants de l'exercice sont les suivants :

1. GESTION DU SINISTRE INCENDIE

résume le point de la situation du chantier de réhabilitation suite à l'incendie du 24 juin 2024 :

PARVIS KENNEDY :

- En attente du remplacement de la plaque de finition des parlophones avec enlèvement des deux anciens blocs de parlophones inutiles (AZ Security – commande faite et en attente de réalisation).

HALL KENNEDY :

- Lustrage des surfaces de sol et murs en marbres à finaliser.
- Repositionnement de la numérotation des boîtes aux lettres effectué.

HALL CROISIERS :

- Rénovation des sols et des murs en travertin à mettre en œuvre prochainement, les « gros » travaux étant achevés (Mineral Concrete).
- Remise en état des peintures murs et plafonds idem. Travaux attendus pour la reprise après les congés de juillet 2026.
- Réhabilitation du local poubelles côté Croisiers > juillet 2026.
- Placement d'un système d'électro-aimants pour maintien de l'ouverture des portes des couloirs d'accès vers ascenseurs 3-4 (fermeture en cas d'alarme incendie).
- Remplacement des dernières portes pour compartimentage des couloirs du niveau -1 à effectuer > les « gros » travaux sont terminés, attente de réhabilitation de la partie commune des Croisiers.
A NOTER que les portes déjà remplacées ont DÉJÀ subi de gros dégâts par manque d'attention ou de précaution.

GARAGES / ACCES GARAGES :

- L'ensemble des garages est réhabilité et fonctionnel.
- Problèmes récurrents sur les portes de garage liés au mésusage (blocage du système de fermeture). Les portes sont certes vétustes mais toujours en ordre de marche si on respecte leur fonctionnement.
- Réhabilitation des fermetures des portes d'accès entre garage et hall -1 (fermeture à clé nécessaire, pour mémoire, verrouillage depuis la résidence vers les garages mais imposition des pompiers pour maintien de l'ouverture libre depuis les garages vers la résidence).
- Reste la pose d'un ferme-porte sur la porte d'accès du niveau supérieur (Gesticonstruct).

SOUS-SOLS :

- Les sous-sols ne sont pas encore totalement réhabilités :
 - Le compartimentage des accès est en ordre.
 - La détection des espaces du sous-sol est fonctionnelle et complète.
 - En attente de réalisation du sous-compartimentage des caves (division en plusieurs zones) avec portes coupe-feu et système de fermeture automatique (électro-aimants).
- Local RESA et local compteurs sous-sol remise en ordre de marche.
- Système de gestion du groupe de secours remis en ordre de marche et amélioré (dessert les ascenseurs, les pompes d'alimentation des colonnes humides et les éclairages des parties communes).

LOCAUX TECHNIQUES -1 :

- Ensemble des pompes et des systèmes d'alimentation hydrauliques vérifiés et fonctionnels.
- En attente d'une intervention de Pumptech sur tableau de commande situé dans le local pompes (upgrade à faire).
- Ajout de point de raccords complémentaires sur les colonnes humides demandés par le SRI (DSP 70 en sus de ceux déjà placés dans les halls Kennedy et Croisiers).
- A noter que le service de prévention du SRI a procédé à plusieurs tests de fonctionnement du système et aucune faille n'a été relevée lors de ceux-ci. Ces tests ont par ailleurs permis de faire un cadastre du système d'alimentation des installations hydrauliques de secours (complexe).
- Désactivation des anciens compteurs gaz obsolètes : il ne reste qu'un compteur pour le chauffage Kennedy et un compteur pour l'alimentation de la Province (plus de gaz dans le reste de l'immeuble).

ETAGE CONCIERGES :

- Pour mémoire, placement de répéteurs de gestion de la détection dans chacune des trois loges (en ce compris donc celle de la Province). A garder à l'esprit en cas de location des lieux à d'autres occupants que des personnes qui seraient habilitées dans la gestion des parties communes.
- Modification du sas d'accès au local technique vers étage « fantôme ».
- Finalisation des plafonds (Rf + faux-plafonds) effectuée. Suivi des dégâts des eaux qui sont survenus depuis octobre 2025.
- Placement des 3 compteurs des loges concierges dans le local commun (compartimenté et fermé en fonction du nouvel usage) situé à la mi-couloir (ancien local de stockage).
- Pour mémoire, accès vers Province et cuisine Province toujours condamnés (plaques métalliques), à rouvrir le cas échéant une fois les locaux de la Province réhabilités / réutilisés.

ETAGES D'HABITATION 1 à 26 – PARTIES COMMUNES :

- Tous les étages ont été libérés de l'arrêté d'inhabitabilité, en compris le 13^{ème} étage, qui a subi une durée d'immobilisation plus longue eu égard aux difficultés techniques rencontrées dans les opérations de compartimentage des gaines techniques particulières à ce niveau.
- Remplacement de la porte d'accès au local de la sous-station du 13^{ème} effectué.
- De manière générale et dans le désordre :
 - Accès à la nouvelle gaine compteurs : fermeture obligatoire à partir de maintenant et clé spécifique à chaque étage disponible (différente de celle qui ouvre les autres gaines techniques à chaque étage).
 - Ensemble des portes et éléments de compartimentage mis en œuvre, restent certaines portes (fonctionnelles mais esthétiquement « atteintes ») à remplacer, notamment au 24^{ème}.
 - **Pour rappel, nécessité (obligation) absolue de maintenir les portes et accès aux gaines techniques FERMES.** Constat quotidien de portes bloquées ouvertes... Pour mémoire, ceci a fait l'objet d'une remarque lors de l'intervention du 24 juin 2024 et contrevient totalement au bon fonctionnement du compartimentage en cas d'incendie.

- Détection de l'ensemble des espaces communs, gaines techniques, faux-plafonds stables au feu, escaliers de secours, mise en œuvre et fonctionnelle. Rappel utile quant au fait que cette détection est très sensible et que la production de fumée, de vapeur ou de poussière volatile provoque inmanquablement un déclenchement de l'alarme (blocage des ascenseurs, alarme sonore etc...).
- Rénovation des sols (Mineral Concrete):
 - Remarque générale : ce poste a posé quelques problèmes d'organisation vu le report de l'intervention par l'entrepreneur à plusieurs reprises. De là découlent les délais de finalisation de remise en état des couloirs.
 - Etape en cours : fin des sols des couloirs 1-26, passages organisés pour la finition des entre-portes qui le nécessitent.
 - Passage final pour polissage et « faire briller » les surfaces, une fois l'ensemble des interventions terminées.
 - Remplacement des plinthes dans le sas G-H-I après les congés de juillet. Ceci conditionne l'intervention du peintre (ne peut pas effectuer un travail correct avant la remise en état de ces éléments).
 - Les relances et demandes d'intervention diligentes auprès de l'entrepreneur ont bien entendu été faites depuis la fin de l'année 2025.
- Faux-plafonds (Gesticonstruct) :
Dès ce 22 juin, intervention pour placement des dernières dalles (aux étages techniques 13^{ème} et 24^{ème}), check général et remplacement des dalles abîmées depuis la pose. Il convient toutefois de signaler les dégradations occasionnées par les corps de métier intervenants dans les appartements et/ou les déménagements.
- Peinture des surfaces murales (Gesticonstruct) :
Intervention pourra démarrer une fois les travaux de remise en état des sols achevés, donc après les congés de juillet. A noter qu'il est bien prévu de repeindre l'ensemble des couloirs (la totalité du travail n'est pas couvert dans le cadre du sinistre < application d'une vétusté).
Prévision du timing de remise en état : 1 étage / semaine > 27 semaines (étage concierge + 26 autres).
- Pose de nouvelles portes d'accès au toit (25^{ème}) : Pose programmée (AZ Security-GIMI-Bâtiment & Maintenance) dans les prochaines semaines (normalement encore avant les congés de juillet).

ETAGES D'HABITATION 1 à 26 – APPARTEMENTS :

- Travaux conséquents au niveau des décharges / alimentations / colonnes de chauffage des appartements, en particulier les décharges de type C et D, depuis la réouverture de l'immeuble en octobre 2025. Ceci pour plusieurs raisons :
 - Immobilisation de l'immeuble pendant un an et 3 mois > assèchement, durcissement de zones de bouchons préexistantes, corrosion de conduites vidées et plus sensibles à l'oxydation que lorsqu'elles sont alimentées...
 - A cela s'ajoute en second temps un constat de mésusage conscient ou non des décharges > débouchages de matières provenant de chantier (plâtre, peintures...) et autres déchets qui ne doivent normalement pas se trouver en décharges sanitaires. Cela représente un coût important pour l'ensemble de la copropriété.
Pour mémoire, cela existait malheureusement déjà avant le sinistre incendie (interventions de curage nécessaires régulièrement).
 - Intervention sur les installations de chauffage : cf. dispositions prévues pour l'été 2026.
 - Spécifiquement pour les appartements G-H-I : une proposition de passage pour dernier contrôle des éléments de compartimentage (grilles et portillons d'accès aux gaines techniques) sera faite pour check des appartements qui n'auraient pas été rendus accessibles lors de la campagne de remise en ordre avant réouverture du bâtiment. Communication à suivre.

POINTS DIVERS :

- Pose de l'ensemble de la signalétique et mise à jour des pictogrammes dans l'immeuble dans le courant du mois de juillet.

Une fois les travaux de remise en peinture des parties communes achevés, la remise en ordre de l'immeuble et les conséquences du sinistre de ce 24 juin 2024 seront normalement derrière nous (donc si tout va bien pour la sortie de l'hiver 2026-2027 pour les derniers coups de pinceaux).

EN RESUME, TRAVAUX RESTANTS SUITE INCENDIE :

- **Fin de la remise en état des sols des parties communes > terminés pour fin août / début septembre 26 (couloirs, halls).**
- **Remise en état des surfaces murales des parties communes > terminée pour dans le courant du 1^{er} trimestre 2027 (couloirs, halls).**
- **Remise en état des deux cabines d'ascenseurs fonctionnelles 3-4 : si possible avant congés de juillet 26.**
- **Remise en fonction des deux ascenseurs 1-2 : en attente d'une décision de l'assureur quant à la méthode.**
- **Mise en ordre des derniers éléments de compartimentage en sous-sol pour le 3^{ème} trimestre 26.**
- **Pose des pictogrammes et des informations complémentaires dans les communs autres que couloirs à partir de juillet 26. Pose des éléments dans les couloirs au fur et à mesure de la rénovation des surfaces.**

2. CHARGES ET BUDGET

a) CHARGES

Comme proposé, et décidé, à l'assemblée de 2025, compte tenu de l'impossibilité de prévoir un budget réaliste des charges courantes, les provisions ont été demandées sur base des factures en cours de trimestre.

Ce système, qui s'apparente à des décomptes trimestriels, présente évidemment le gros inconvénient que les provisions appelées varient fortement d'un trimestre à l'autre. Notamment, les trimestres d'hiver où se répercutent les consommations de chauffage, ainsi que le 1^{er} trimestre de chaque année civile où les factures annuelles d'assurance et/ou des contrats d'entretien doivent être honorées, sont des trimestres dont les charges sont importantes.

C'est principalement pour cette raison que la presque totalité des copropriétés fonctionnent sur base d'un budget annuel, les provisions demandées pouvant dès lors être répercutées de manière équivalentes, lissant ainsi les variations des charges.

Au Kennedy, on a dû utiliser le système variable en 2025/2026 compte tenu de son inoccupation entre le 01 avril et le 30 septembre 2025 puis de sa réoccupation, en tout cas partielle, depuis le 01 octobre 2025.

Cela explique pourquoi les provisions demandées à fin mars 2026 (relatives aux dépenses du 1^{er} trimestre) ont été plus importantes d'autant que ce trimestre s'est vu imputer :

- une régularisation de frais d'électricité de plus de 20.000€
- 5 mois de consommations de chauffage

Mais ce ne sont que des provisions, déduites des charges réelles.

Les charges réelles se sont élevées à 534.462,52€ tandis que les 4 provisions ont représenté un total de 557.686,43€.

Cette différence provient principalement de la somme que nous avons pu récupérer, après l'envoi de l'appel de fonds, des frais de gardiennage, à savoir 105.820,38€ qui ont été recrédités comme suit :

- 49.947,21€ directement dans les charges ;
- 55.873,17€ apportés au fonds de réserve.

b) BUDGETS EXERCICE 2026/2027 :

a. BUDGET FONDS DE ROULEMENT :

On pourra donc répartir sur base d'un budget annuel, comme précédemment.
Au cours de l'assemblée, il vous sera proposé de fixer le budget courant à 780.000€ (base : dernier budget 2024/2025 : 740.000€, indexés).

b. MANDAT

Suite à l'incertitude concernant l'évolution du prix des énergies, il sera proposé à l'assemblée d'octroyer un mandat conjoint au conseil de copropriété et au syndic de modifier en cours d'exercice, si nécessaire, le budget décidé.

c. FONDS DE RÉSERVE TOUR ET STUDIOS :

A la clôture du 31/03/2026, ce fonds de réserve s'élevait à 434.923,07€, en augmentation de 83.098,19€, grâce notamment à la récupération des frais de gardiennage.
L'évolution détaillée de ce fonds est reprise au bilan comptable de l'immeuble. Au cours de l'assemblée, il vous sera proposé de maintenir l'apport annuel à 80.000€

d. FONDS DE RESERVE « TRAVAUX FACADES » :

Un fonds relatif au financement futur de la rénovation des façades avait été envisagé, mais suspendu suite à l'incendie.
Un apport annuel de 100.000€ sera soumis, à l'approbation des propriétaires, au cours de la réunion.

e. FONDS DE RESERVE SPECIAL « TRAVAUX SELON AG 2025 »

À l'occasion de l'assemblée de 2025, un fonds spécial avait été créé, afin de pallier aux travaux envisagés dans le cadre de la réhabilitation de l'immeuble suite à l'incendie de juin 2024
Les travaux exécutés ont représenté une dépense de 279.471,13€. À la clôture du 31 mars 2026, ce fonds est créditeur de 193.232,23€.

f. RETARDS DE PAIEMENT ET CONTENTIEUX COMPTABLE :

À la clôture annuelle, et hors demandes de provision sur charges courantes et fonds de réserve de fin mars 2026, les retards de paiement des charges s'élevait à 34.854,56€ ; 5 dossiers contentieux sont en cours, représentant un montant de 29.449,62€

3. ASPECTS TECHNIQUES :

Avant-propos :

Le présent rapport a pour objectif de relater les faits marquants de la gestion technique. Celle-ci fut principalement liée à la remise en ordre des communs post incendie mais également à des dossiers d'importance qui engageront la copropriété sur des dépenses conséquentes dans les prochaines années (décharges et façades).

a) FACADES – RENOVATION ET VERIFICATIONS

Pour mémoire, information quant au délai de réfection globale (5 à 10 ans) ainsi que du budget pour ce faire (à minima 1.037.422€ tva (hors honoraires et à date de 2024) ont été donnés aux propriétaires lors de l'AGOR 2024.

Le passage bisannuel convenu a eu lieu début décembre 2025 et fut réalisé par SECURALTI au coût de 10.120,00€ HTVA.

La conclusion transcrite à leur rapport est la suivante :

L'ensemble des façades ont été contrôlées. Les armatures ont été passivées.

La dégradation des structures continue.

Les pilastres comprenant les descendes d'eau pluviales sont fortement dégradées.

Les fixations des gardes corps s'y attachant, cela posera rapidement des problèmes de sécurité (cfr photos).

Sur le Balcon du 3^e étage latéral droit de la grande façades côté pompe, de nombreux fuseaux sont manquants et la situation est dangereuse.

De nombreuses pilastres bougent et nécessite la pose de plaques de fixations rapidement.

- 7 pces sur la petite façade avant (côté pompe).
- 16 pces sur la grande façade côté Meuse.
- 6 pce sur la petite façade arrière (côté ETHIAS).
- 12 pces sur la grande face côté Place des Carmes.

A la demande de nous avons réalisé la sécurisation du GDC de la toiture du 24^e étage.

En suite de ce contrôle, un devis fut remis, s'élevant à 15.423,00€ TVAC ; le travail fut commandé à titre conservatoire.

Ce point sera discuté au point 7b de l'ordre du jour.

b) SYNOPTIQUE DES DECHARGES – AUDIT TECHNIQUE APPROFONDI

Pour mémoire, information avait été donnée aux propriétaires lors de l'AGOR 2025 d'un coût estimé d'environ 1.000.000€ htva pour le remplacement de l'ensemble des décharges (cuisine / salle de bains et pluviales).

Un audit complet des décharges a pu être réalisé au sein du bâtiment durant son inoccupation, permettant un accès plus étendu qu'en situation normale. Il a notamment révélé :

- **Colonne H** : un remplacement complet a été réalisé suite à l'étude menée par **GEBERIT**. Ce remplacement est pris en charge par l'assurance dans le cadre des réparations post-incendie
- **Estimation budgétaire** pour un remplacement intégral des colonnes résiduelles : **1.000.000,00 € HTVA (à répartir au fur et à mesure des années à venir et problèmes rencontrés)**

Il avait été convenu que des priorités de remplacement seraient définies **selon la réalité des fuites qui se présenteraient** ; ceci fut le cas pour la décharge pluvial au 24^e et les colonnes de décharges des cuisines C & D.

- La décharge **pluviale** au niveau du 24^e étage a été remplacée pour **4.981,00€ HTVA**
- La colonne **C** du 19^e au 24^e et la colonne **D** entre le 1^{er} et le 6^e ont été changées à titre conservatoires pour **25.236,00€ HTVA**
- Les sections résiduelles de ces décharges de cuisines doivent également être remplacées (budget résiduel de **79.914,00€ HTVA**)

Les tuyauteries horizontales (situées entre les conciergeries et le 1er étage), appelées « **trainantes** » et qui reprennent toutes les colonnes verticales, ont, elles, remplacées pendant que l'immeuble était encore inoccupé conformément à la décision de l'AGOR 2025 pour **42.917,00€ HTVA**.

NB : pour rappel, le remplacement préconisé des **deux tuyaux de décharge pluviale** pour un coût estimé d'environ 45.000,00€ TVAC avec intervention potentielle de 20.000,00€ de l'assurance (opportun durant l'inoccupation puisqu'encastées dans les couloirs) avait été refusé par l'AGOR 2025.

La colonne H est quant à elle prise en charge dans le cadre de l'incendie.

L'ensemble de ce dossier fait l'objet d'une discussion au point 7a de l'ordre du jour.

c) TRAVAUX DE SECURITE INCENDIE EXIGES PAR LE SRI

Pour rappel, l'AGOR s'était entendue sur la réalisation d'une série de travaux exigés par le service incendie pour permettre la levée de l'arrêté d'inhabitabilité et donc permettre la réintégration du bâtiment.

La **détection incendie généralisée** fut installée par GIMI pour un coût de **206.684,25€ HTVA + 24.183,98€ HTVA** (supplément de détecteurs optiques dans les faux-plafonds sollicité par le SRI)

Pour rappel, ce poste est une exigence des pompiers sur laquelle l'assurance n'interviendra à priori pas.

Les **exutoires de fumée** ont été posés par GESTICONSTRUCT pour un montant total de **25.469,00€ HTVA** et raccordés par Bâtiments & Maintenance pour **8.800,00€ HTVA** (attente accord de l'assurance).

La surveillance caméras a été remplacée par GIMI pour **12.967,60€ HTVA**.

d) ARMOIRES DE COMMANDE ASCENSEURS– REMPLACEMENT ET REAFFECTATION

À la suite de l'incendie, **la question du remplacement des deux cabines d'ascenseurs et armoires de commandes situées côté Croisières reste pendante, la compagnie refusant le devis de remplacement de KONE et préconisant, via son sapiteur, une remise en ordre.**

Il est précisé que la simple remise en ordre implique une diminution de la surface disponible des cabines.

Aucune offre n'a toutefois été soumise, à ce jour, par AXA sur ce point alors que la copropriété a, elle, pris avis auprès de SCHINDLER qui tend également au remplacement complet.

Ceci explique qu'en l'état aucune commande n'ait été passée afin de ne pas exposer la copropriété à une dépense de plusieurs centaines de milliers d'euros potentiellement non pris en charge par l'assurance. Ce problème fait l'objet d'un point spécifique à l'ordre du jour de l'assemblée.

Notez que ce qui précède ne devrait toutefois remettre en cause la question de la disponibilité des **135.569,96€ TVAC** convenu lors de l'assemblée ordinaire 2024 pour le remplacement des armoires de commande du duplex Croisières au profit du second duplex, côté Kennedy.

Il est précisé que les câbles de traction ont été remplacé sur la cabine n°10298106 au prix de 9.235,00€ HTVA (côté KENNEDY)

Ce travail avait été réalisé précédemment sur l'autre des cabines (n°10298107).

N.B. : Rénovation des deux cabines d'ascenseurs (3-4) côté Pont Kennedy à faire d'ici la fin du mois de juillet. Réutilisation de protections pour les parois, comme avant, lors des opérations de déménagements et/ou de travaux lourds. En comptant sur un usage respectueux des installations

e) PARLOPHONIE ET VIDEOPHONIE

L'ensemble du système a été rénové suite à l'incendie et conformément à la décision de l'AGOR 2025 au coût de : **147.473,29 € TVAC** (soumis à l'assurance).

L'assurance intervient pour rappel en grande partie sur ce point sous déduction d'une part liée à **l'amélioration** (passage à vidéophonie) et de la **prise en compte de la vétusté**.

f) CHASSIS DE CONCIERGERIES – SECURITE ET PLANIFICATION

Pour rappel la réfection des châssis des 2 loges fut décidée en 2024. Le budget était de +/- 50.000,00€ TVAC pour les 2 loges et le travail devait s'effectuer, via la société CHÂSSIS OLIVIER en 2 temps : en 2024 chez _____ et en 2025 chez Mme _____ avec imputation au fonds de roulement.

Ces travaux furent bien réalisés au coût de 51.346,91€ HTVA.

g) PARVIS KENNEDY

Ont été effectués ou en cours :

- Réparation des massifs présents au bord du parvis côté Pont Kennedy.
- Remplacement du châssis détérioré par un incendie côté Pont Kennedy.
- Remplacement des dernières tôles de parement de l'entrée côté Pont Kennedy.
- Réparation des bordures du parvis réalisée et à refaire à la suite de mésusage des zones de parkings du parvis (charroi de camions). A suivre une fois les travaux de voirie achevés.
- Etude pour éclairage du parvis en cours.

h) ETAGES D'HABITATION 1 à 26 – APPARTEMENTS

Bien que non liés spécifiquement au sinistre incendie, de nombreux travaux de rénovation sont intervenus dans les appartements depuis. POUR RAPPEL ABSOLU, aucune modification des PAROIS PORTEUSES présentes dans l'immeuble n'est autorisée sans accord PREALABLE de l'AG des copropriétaires et moyennant la présentation d'une étude de stabilité en bonne et due forme. Les travaux de modifications effectués en dehors de cadre mettent les propriétaires qui le sont effectués en position défavorable en cas de constat de problème de stabilité. La structure du Kennedy repose sur un système de VOILES en béton plus que de colonnes et donc l'affaiblissement de ces voiles détériore la rigidité de l'ensemble.

Tels ont été les faits marquants de l'exercice 2025/2026

