

**Procès-verbal des décisions de l'Assemblée Générale Ordinaire
tenue le mardi 26 mars 2024**

Local : BluePoint, Boulevard Emile de Laveleye, 191 - 4020 Liège

Ordre du jour :

01- Vérification des quorums de présence, des procurations et des droits de vote

Pas de vote

Le double quorum "50% des quotités et plus de 50% des propriétaires présents ou représentés" est atteint (voir détail sur le tableau annexe).

Selon la loi du 2 juin 2010, aucun propriétaire n'est porteur de plus de 3 procurations ou, s'il en dispose de plus de trois, ne dépasse 10% du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété (art 577-6 §7).

02 - Désignation d'un président (copropriétaire) et d'un secrétaire

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : 10000 - soit 3128,00 sur 6254,00

Décision

L'assemblée désigne M. [REDACTED] en qualité de président(e) ainsi que M. [REDACTED] et Mr [REDACTED] représentant la société SOGESCO, syndic, en qualité de secrétaires.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

03- Rapport du conseil de copropriété et du syndic (travaux exécutés, événements divers,...)

Pas de vote

- 02/2023 : Remplacement ampoules paliers par LED (560 € tvac)
- 09/2023 : Compartimentage par porte coupe-feu (chaufferies, locaux poubelles, ascenseurs, ex-conciergerie, pied de gaines techniques) + réfection maçonnerie murs chaufferies (12.380 € tvac)
- 12/2023 : Sécurisation porte à rue et dédoublement parlophonnie (7.170 € tvac). Ce travail amène une meilleure sécurité de l'immeuble à la satisfaction de tous. Un propriétaire propose de placer un ouvre-porte électrique (budget estimé 3.000 € htva par porte x 3 portes). Un vote à main levée laisse apparaître une très large majorité et une personne opposée. Sans besoin de voter nominativement, tous s'accordent pour exécuter ce travail, dans la limite de 10.000 € htva.
- A l'étude : Exutoire/extracteur de fumée. Vu le coût et les travaux importants nécessaires au placement d'exutoires, l'architecte préconise le placement d'un extracteur au sommet de chaque cage d'escaliers. Un seul devis a pu être obtenu pour un budget de 23.000 € htva, ce qui semble excessif. Le syndic a demandé à l'architecte de continuer ses recherches. A suivre.
- En commande chez KONE selon AG précédente : Modernisation cabines ascenseurs, portes coulissantes niveau rez et mise en conformité ascenseurs. Le délai dépasse un an d'attente ! Certains signalent des pannes récurrentes, sur l'ascenseur DEF Aile 2. A étudier de manière plus approfondie

SOGESCO SRL - Syndic de copropriétés - Quai Saint Léonard, 49 C - 4000 LIEGE

Tél : 04.227.04.45 - Fax : 04.227.51.23 - thomas.brundseaux@sogesco.be - 9h-12h30 et 13h30-16h sauf mercredi (travail à bureaux fermés)

Agrément IPI : 511.442 - N°Entreprise BCE : 0418.018.827 - www.sogesco.be

Responsabilité civile et cautionnement : police 730.390.160 - AXA Belgium S.A. Place du Trône, 1 - 1000 Bruxelles

Association des Copropriétaires Résidence ARDENNES I

BCE N° 0873 221 813

par Kone (+ soucis de fermeture de porte à certains étages + soucis de surcharge par des occupants réalisant des travaux).

- En cours : Réfection façade arrière. Le chantier sera terminé tout prochainement, avec beaucoup de retard il est vrai. Malgré les conditions climatiques difficiles, le chantier s'est bien déroulé dans l'ensemble. Quelques propriétaires font part de leurs doléances qui seront examinées lors de l'état des lieux final, avant la réception.

Au niveau financier, comme déjà exposé précédemment, le syndic rappelle que les interventions sur les garde-corps et la couche d'usure au sol des terrasses sont privatives et feront l'objet d'un appel spécial selon les superficies réelles (pour une juste répartition, il n'est évidemment pas possible de puiser ce montant au fonds de réserve).

04 - Rapport du vérificateur aux comptes, examen et approbation des comptes de l'exercice écoulé

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : 10000 - soit 3128,00 sur 6254,00

Décision

L'assemblée, connaissance prise des états comptables et des observations du conseil de copropriété, approuve les comptes présentés par le syndic au titre de l'exercice 2023, tant en ce qui concerne les charges qu'en ce qui concerne la répartition qui en a été faite. Idem pour le fonds de réserve. Mr Wilmart confirme avoir contrôlé les factures, en remplacement de Mr Chauvier, empêché pour raisons médicales. Voté à l'unanimité.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

05 - Détails nouveau contrat d'assurance et vote éventuel

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : 10000 - soit 0,00 sur 0,00

Description

Comme exposé l'an dernier, suite aux nombreux sinistres subis par la copropriété, la compagnie AXA a décidé de mettre un terme au contrat à son échéance.

De nombreuses compagnies ont été consultées par le courtier historique Bureau Brundseaux SRL mais également par d'autres courtiers. Le syndic a activé tous ses contacts pour maintenir absolument la couverture.

Entre refus et primes abominables, la meilleure offre s'avère finalement être celle de PV Group, via le courtier Van Dessel à Bruxelles pour une prime de 8.000 € (nettement inférieure à la dernière prime AXA), mais avec une franchise générale de 4.000 €.

Compte tenu de la franchise très élevée et de la prime modérée, en accord avec le conseil de copropriété, le syndic propose de provisionner au bilan un montant de 4.000 € par an qui sera utilisée pour financer les éventuels sinistres non déclarés. Ce provisionnement sera en fait "auto-financer" par l'économie de prime obtenue entre l'ancien et le nouveau contrat.

Décision

L'assemblée remercie le syndic et marque son accord sur ledit provisionnement.

SOGESCO SRL - Syndic de copropriétés - Quai Saint Léonard, 49 C - 4000 LIEGE

Tél : 04.227.04.45 - Fax : 04.227.51.23 - thomas.brundseaux@sogesco.be - 9h-12h30 et 13h30-16h sauf mercredi (travail à bureaux fermés)

Agrément IPI : 511.442 - N°Entreprise BCE : 0418.018.827 - www.sogesco.be

Responsabilité civile et cautionnement : police 730.390.160 - AXA Belgium S.A. Place du Trône, 1 - 1000 Bruxelles

Association des Copropriétaires Résidence ARDENNES I
BCE N° 0873 221 813

Pour rappel, la sur-franchise sera absorbée par la Copropriété, tandis que le propriétaire responsable d'un sinistre n'assumerait que la franchise légale.

L'assemblée espère ainsi assainir la sinistralité de l'immeuble durant 2-3 ans, avant de renégocier un meilleur contrat. A cet effet, l'assemblée souhaite, pour des raisons évidentes de proximité, que le courtier Bureau Brundseaux SRL reprenne en charge la gestion du contrat.

Résultat du vote

0 voix pour, **0** voix contre, **0** abstentions

06 - Mise à disposition de locaux (locaux poubelles ?) pour déplacer les compteurs de gaz ménager en cave (demande de Resa) et mise en conformité de ces locaux (budget estimé 8.000 € htva pour les 2 locaux).

Majorité : 80%. Clé : 10000 - soit 0,00 sur 0,00

Description

La demande de Resa avait déjà été exposée l'an dernier. Un pointage des utilisateurs a été réalisé par le syndic, seuls 14 occupants utilisent encore le gaz.

Pour autant que la copropriété s'engage à ne pas ouvrir de nouveaux compteurs, Resa est disposée à utiliser les locaux poubelles pour y placer les compteurs.

Attention, cela implique :

1. de mettre aux normes ces locaux (résistance au feu et ventilation)
2. de disposer d'une conformité d'étanchéité de chaque installation privative, sinon Resa refusera d'ouvrir le nouveau compteur
3. la suppression des locaux poubelles : chacun devra déposer ses poubelles directement à rue le jour ou la veille de la collecte, comme d'autres immeubles résidentiels le font déjà.

En cas de refus, Resa est susceptible de suspendre la fourniture de gaz au bâtiment.

Décision

L'assemblée est favorable à la mise à disposition des locaux poubelles pour Resa. Toutefois, certains craignent que les gens ne respectent pas les consignes de déposer leurs poubelles directement à rue. L'assemblée souhaite donc d'abord réaliser une période de test qui sera évaluée après quelques mois par le conseil de copropriété. Entretemps, le syndic fera patienter RESA.

Une communication ciblée sera évidemment mise sur pied.

Résultat du vote

0 voix pour, **0** voix contre, **0** abstentions

07 - Interdiction de reconnecter au gaz ménager les appartements qui ont été déconnectés ou dont le compteur a été scellé.

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : 10000 - soit 0,00 sur 0,00

Description

Association des Copropriétaires Résidence ARDENNES I

BCE N° 0873 221 813

Sur base du vote précédent, chacun aura compris que seules les 14 alimentations privatives de gaz ménager pourront rester en service, et qu'il sera impossible d'obtenir une nouvelle alimentation privative. Cela fait partie du deal avec Resa. En clair : plus de nouveau compteur gaz, en supplément de ceux existants aujourd'hui, ne sera possible. Ceci correspond par ailleurs au souhait général de l'assemblée, depuis plusieurs années, de voir réduite le nombre de compteurs en place, pour des raisons évidentes de sécurité.

Décision

L'interdiction de placer de nouveaux compteurs privatifs de gaz est donc actée.

Résultat du vote

0 voix pour, **0** voix contre, **0** abstentions

08 - Rénovation en façade avant des terrasses, caissons, avaloirs, tuyaux de décharge et séparations de terrasses : Projet architecte.

Majorité : 66%. Clé : 10000 - soit 0,00 sur 0,00

Description

Déjà abordé à plusieurs reprises en AG, les terrasses en façade avant méritent une attention particulière. En vue de pouvoir planifier ce travail, une estimation a été réalisée par l'architecte. En fonction des options, on navigue entre 182.000 et 223.000 € htva. Le détail sera annexé au PV.

Un propriétaire questionne sur la possibilité d'isoler et d'obtenir des primes. L'isolation en façade avant est compliquée avec la gestion des ponts thermiques. Par ailleurs, une grande partie de la surface de la façade avant est composée de châssis et de vitrage. Cette option n'a pas été approfondie dans ce premier projet. Concernant les primes, le système prévu pour les habitations unifamiliales a été étendu aux copropriétés depuis le 1er juillet 2023 avec plusieurs conditions drastiques (réalisation d'un audit, obligation de conformité électrique pour tous les lots,...). D'une expérience dans une autre copropriété, il semble aussi que dès qu'un propriétaire d'un lot est une société, cela soit un point bloquant pour l'obtention de la prime.

Décision

Les avis sont assez partagés sur les zones à traiter, sur le traitement ou l'évacuation des caissons bleus, sur les séparations de terrasses,...

Le dossier sera affiné pour l'an prochain. Aucun vote n'intervient. A suivre.

Résultat du vote

0 voix pour, **0** voix contre, **0** abstentions

09- Liste des travaux à prévoir

Pas de vote

Le but est ici d'évoquer plusieurs travaux qui seront à prévoir dans les prochaines années. Voici la liste de ces travaux afin de pouvoir anticiper au mieux leur financement :

- *L'inventaire amiante et travaux liés*
- *Les tuyaux de décharge, tous réseaux confondus, sont à surveiller*
- *La toiture principale (octobre 2000) est à surveiller également*

SOGESCO SRL - Syndic de copropriétés - Quai Saint Léonard, 49 C - 4000 LIEGE

Tél : 04.227.04.45 - Fax : 04.227.51.23 - thomas.brundseaux@sogesco.be - 9h-12h30 et 13h30-16h sauf mercredi (travail à bureaux fermés)

Agrément IPI : 511.442 - N°Entreprise BCE : 0418.018.827 - www.sogesco.be

Responsabilité civile et cautionnement : police 730.390.160 - AXA Belgium S.A. Place du Trône, 1 - 1000 Bruxelles

Association des Copropriétaires Résidence ARDENNES I
BCE N° 0873 221 813

- Enfin les chaudières (Viessmann - 2013) sont en principe encore bonnes pour plusieurs années.

10 - Comptabilité : Fixation du budget charges courantes du nouvel exercice

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : 10000 - soit 3128,00 sur 6254,00

Décision

Compte tenu des budgets annexés à la convocation, l'assemblée décide de maintenir des appels provisionnels inchangés à 12.024 € par mois, soit sur base annuelle un budget inchangé de 144.288 €.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

11 - Comptabilité : Fixation du budget fonds de réserve du nouvel exercice

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : 10000 - soit 0,00 sur 0,00

Décision

L'assemblée s'accorde pour maintenir des appels mensuels de 2.963,98 €, soit sur base annuelle des appels de 35.567,78 €.

Résultat du vote

0 voix pour, 0 voix contre, 0 abstentions

12 - Elections statutaires : Conseil de Copropriété - mandat 1 an

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : 10000 - soit 0,00 sur 0,00

Décision

_____ accepte d'intégrer le conseil qui sera donc composé comme suit : _____

_____ S'il faut faciliter les accès à divers corps de métier _____

_____ sont disponibles selon leurs occupations bien entendu.

Résultat du vote

0 voix pour, 0 voix contre, 0 abstentions

13 - Elections statutaires : Vérificateur aux comptes - mandat 1 an

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : 10000 - soit 0,00 sur 0,00

Décision

L'assemblée s'accorde pour redésigner _____ comme vérificateur(s) aux comptes pour le nouvel exercice.

Résultat du vote

0 voix pour, 0 voix contre, 0 abstentions

Association des Copropriétaires Résidence ARDENNES I
BCE N° 0873 221 813

14 - Elections statutaires : Syndic - mandat 1 ou 3 an(s)

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : 10000 - soit 3128,00 sur 6254,00

Décision

L'assemblée s'accorde pour désigner à nouveau SOGESCO srl, représentée par Mr Brundseaux, en qualité de syndic pour une période de 3 an(s), sans tacite reconduction. L'assemblée précise que le syndic est habilité à signer des contrats d'une durée supérieure à celle de son mandat. Voté à l'unanimité

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

15- Lecture du P-V des décisions de l'AG et signatures

Pas de vote

Divers :

- * le pilastre extérieur entre les 2 entrées de garages est en cours de réparation. Les matériaux sont arrivés; on attend plus que l'entrepreneur (frais couverts par l'assurance du tiers responsable).*
- * les sacs poubelles sur le trottoir seraient à déposer séparément : les jaunes d'un côté et les bleus de l'autre.*
- * le tri sélectif (déchets bio/verts) est conçu pour des maisons individuelles. Il faut attendre les précisions des autorités pour une (éventuelle) application dans les copropriétés. A voir avec le service de nettoyage.*
- * les raccordements privatifs à la terre posent toujours problème (voir AG précédente). Le syndic fera faire une étude technique plus approfondie en vue d'un travail d'ensemble à (re)soumettre au vote.*

Tous les points à l'ordre du jour ayant été régulièrement débattus, la séance est levée à 21h05.

Suivent les signatures du président, du secrétaire et des propriétaires encore présents.

La version signée est conservée par le syndic. Dans le respect du RGPD, c'est dorénavant une version non signée qui est transmise à chaque propriétaire.

Association des Copropriétaires Résidence ARDENNES I
BCE N° 0873 221 813

Relevé des présences :

Copropriétaire	Voix	Présent	Mandataire
[REDACTED]	0	Absent	
[REDACTED]	191	Absent	
[REDACTED]	163	Présent	
[REDACTED]	244,5	Présent	
[REDACTED] (el)	244,5	Absent	
[REDACTED]	96	Représenté	[REDACTED]
[REDACTED]	180	Présent	
[REDACTED]	163	Présent	
[REDACTED]	244,5	Présent	
[REDACTED]	124	Absent	
[REDACTED]	214,5	Présent	
[REDACTED]	186	Absent	
[REDACTED]	216	Présent	
[REDACTED]	28,5	Absent	
[REDACTED] (l)	28,5	Absent	
[REDACTED]	194	Présent	
[REDACTED] (l)	96	Absent	
[REDACTED]	163	Absent	
[REDACTED]	28,5	Absent	
[REDACTED]	28,5	Absent	
[REDACTED]	96	Représenté	[REDACTED]
[REDACTED]	96	Présent	
[REDACTED]	93	Absent	
[REDACTED]	208,5	Représenté	[REDACTED]
[REDACTED]	28,5	Absent	
[REDACTED]	57	Absent	
[REDACTED]	266,5	Absent	
[REDACTED] (el)	96	Représenté	[REDACTED]
[REDACTED]	191,5	Représenté	[REDACTED]
[REDACTED]	208,5	Présent	
[REDACTED]	96	Absent	
[REDACTED]	96	Présent	
[REDACTED]	190	Présent	
[REDACTED]	273	Présent	
[REDACTED]	214,5	Présent	
[REDACTED]	96	Absent	
[REDACTED]	244,5	Présent	
[REDACTED]	214,5	Présent	
[REDACTED]	279	Absent	

SOGESCO SRL - Syndic de copropriétés - Quai Saint Léonard, 49 C - 4000 LIEGE

Tél : 04.227.04.45 - Fax : 04.227.51.23 - thomas.brundseaux@sogesco.be - 9h-12h30 et 13h30-16h sauf mercredi (travail à bureaux fermés)

Agrément IPI : 511.442 - N°Entreprise BCE : 0418.018.827 - www.sogesco.be

Responsabilité civile et cautionnement : police 730.390.160 - AXA Belgium S.A. Place du Trône, 1 - 1000 Bruxelles

Association des Copropriétaires Résidence ARDENNES I
BCE N° 0873 221 813

[REDACTED])	93	Présent	
[REDACTED]	124,5	Absent	
[REDACTED]	96	Absent	
[REDACTED]	163	Absent	
[REDACTED]	244,5	Présent	
[REDACTED]	266,5	Absent	
[REDACTED])	96	Représenté	MAIRLOT
[REDACTED]	328	Absent	
[REDACTED]	186	Présent	
[REDACTED]	124,5	Présent	
[REDACTED])	186	Présent	
[REDACTED]	28,5	Présent	
[REDACTED]	186	Présent	
[REDACTED]	191,5	Présent	
[REDACTED] (partiel)	180	Absent	
[REDACTED]	220	Présent	
[REDACTED]	28,5	Absent	
[REDACTED]	208,5	Absent	
[REDACTED]	96	Absent	
[REDACTED]	214,5	Présent	
[REDACTED]	244,5	Présent	
[REDACTED]	96	Absent	
[REDACTED] iel)	96	Absent	
[REDACTED]	28,5	Absent	
[REDACTED]	180	Représenté	[REDACTED]
[REDACTED]	214,5	Présent	
Copropriétaires : 35 / 65 Lots : 54 / 95	10000	6254	
50% des voix représentées			
Double quorum atteint, l'assemblée peut se tenir			

SOGESCO SRL - Syndic de copropriétés - Quai Saint Léonard, 49 C - 4000 LIEGE

Tél : 04.227.04.45 - Fax : 04.227.51.23 - thomas.brundseaux@sogesco.be - 9h-12h30 et 13h30-16h sauf mercredi (travail à bureaux fermés)

Agrément IPI : 511.442 - N°Entreprise BCE : 0418.018.827 - www.sogesco.be

Responsabilité civile et cautionnement : police 730.390.160 - AXA Belgium S.A. Place du Trône, 1 - 1000 Bruxelles

