

Association des Copropriétaires Résidence ARDENNES I

BCE N° 0873 221 813

Procès-verbal des décisions de l'Assemblée Générale Ordinaire tenue le mercredi 26 mars 2025

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

Décision

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

Résultat du vote

Unanimité

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

Pas de vote

- Façade arrière : Clôture du chantier.

Quelques remarques ont été notifiées dans le rapport de l'architecte. L'entreprise doit justifier les remarques qui seraient contestées sur base de l'état des lieux et procéder aux rectifications. Malgré plusieurs rappels l'entreprise n'a pas encore apporté réponse à ces remarques. Le paiement du solde de la dernière facture est retenu tant que ces remarques ne sont pas levées.

- Un problème d'évacuation est signalé sur le réseau des cuisines de la colonne C au 2ème étage. Le plombier de l'immeuble indique que ce problème est privatif.

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

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

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

En cours :

- Sécurité anti-incendie : Le placement d'un exutoire ou d'un extracteur de fumée est toujours à l'étude. Aucune solution techniquement et financièrement acceptable n'a pu être trouvée par l'architecte qui continue sa mission.
- Conformité ascenseur : Le travail a été commandé en août 2023 à la firme KONE. Le travail devrait être exécuté prochainement. *+ Faire vérifier tout ascenseur N°2.*
- Le local vélo est encombré de nombreux vélos usagés. Un avis a été placé afin que les utilisateurs réels du local se fasse connaître.
- *Joint de dilataion plaques gorges + fuite d'eau au niveau de D'emplacement 12*

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

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : 10000

Décision

L'assemblée, connaissance prise des états comptables et des observations du conseil de copropriété (Le vérificateur au compte a demandé à être déchargé de sa mission pour raison de santé), *approuve* les comptes présentés par le syndic au titre de l'exercice 2024 tant en ce qui concerne les charges qu'en ce qui concerne la répartition qui en a été faite.

Résultat du vote

Unanimité

05 - Rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : 10000

Décision

Energie : Les contrats d'électricité sont toujours négociés par Broptimize. L'AG prolonge le mandat pour la prochaine période de négociation (2027-2028 et éventuellement 2029 selon opportunité)

Résultat du vote

Unanimité

06 - Placement ouvrres-portes automatiques (Budget 2024 : 11.700 € htva).

Majorité : 2/3. Clé : 10000

Description

L'assemblée précédente avait marqué son intérêt pour le projet avec un budget maximum de 10.000 €. Le budget étant finalement plus élevé, le sujet a été tenu en suspens jusqu'à l'AG.

Association des Copropriétaires Résidence ARDENNES I

BCE N° 0873 221 813

Décision

L'assemblée décide ... *de valider le travail*

Résultat du vote

Unanimité

07 - Placement caméras de surveillance (Budget entre 3.000 et 6.000 € htva)

Majorité : 2/3. Clé : 10000

Description

Suite à de nombreuses incivilités et à un sentiment d'insécurité grandissant, un projet de système de surveillance avec 9 caméras. Ce projet a été établi en collaboration avec le conseil de copropriété de manière à répondre du mieux possible aux attentes et inquiétudes des occupants. Le budget est de 5.194 €, htva auquel il faut ajouter les frais d'une connexion internet.

Le cas échéant, l'assemblée doit également désigner les personnes autorisées à consulter les images. Le syndic précise que s'il est amené à devoir réaliser ce travail, celui-ci fera l'objet d'une facturation à la prestation. Ces frais pourront être répercutés aux responsables d'incivilités lors qu'ils sont identifiés.

Décision

L'assemblée décide ... *de valider le placement des caméras et donne mandat pour consulter les images à ceux qu'on syndics.*

Résultat du vote

Pour seul

08 - Réseau Gaz Resa : Etat des lieux sur les utilisateurs et mise à disposition des locaux poubelles.

Majorité : 80%. Clé : 10000

Description

Comme demandé lors de l'AG précédente, un pointage a été réalisé pour identifier le nombre d'utilisateurs réels du gaz. 9 appartements utilisent encore le gaz, parmi ceux-ci, 1 seul a pu produire une attestation de conformité. Le syndic rappelle que cette attestation est indispensable. C'est une obligation de la Ville mais également un gage de sécurité pour l'ensemble des occupants et propriétaires. Le syndic rappelle qu'il n'a pas pour mission de collecter ces attestations qui restent sous l'unique responsabilité des propriétaires concernés.

Pour se conformer aux exigences de Resa, il est nécessaire de fournir un local en cave pour déplacer les compteurs. Le seul local envisageable est le local poubelles, ce qui impliquerait que chacun soit obligé de déposer ses poubelles directement à rue.

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

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

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

Décision

L'assemblée décide... *Souhaiter recevoir les visuels et budgets des options 1 et 2 en annexe du PV afin de pouvoir voter lors de la prochaine AG.*

Le point est reporté

Résultat du vote

Abstention

09 - Réfection façade avant (terrasses, avaloirs et tuyaux de descente) : Choix d'options en vue d'affiner le projet et de lancer la soumission

Majorité : 2/3. Clé : 10000

Description

L'architecte présente 3 projets afin de permettre aux propriétaires d'affiner leurs préférences et de donner l'orientation finale qui permettra à l'architecte de réaliser la soumission.

Projet 1 : Identique à la situation actuelle avec possibilité de remplacer la couleur bleue.

Projet 2 : Remplacement Garde-corps et caissons par un matériau synthétique imitation bois

Projet 3 : Garde-corps en verre

Décision

L'assemblée décide... *de reporter le sujet et invite les propriétaires qui n'auraient pas à réaliser leur contrôle ou à supprimer le gaz*

Résultat du vote

Abstention

10 - Travaux à prévoir (voir liste dans budget fonds de réserve)

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : 10000

Description

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

- L'AG précédente souhaitait envisager une amélioration du système de connexion à la terre. Deux options sont possibles : soit placer des sectionneurs supplémentaires au niveau du piquet, soit, comme à Ardenne II, tirer une ligne de terre commune dans les cages paliers.
- L'inventaire amiante et travaux liés
- Les tuyaux de décharge et canalisation, tous réseaux confondus, sont à surveiller
- La toiture principale (octobre 2000) est à surveiller également

Association des Copropriétaires Résidence ARDENNES I

BCE N° 0873 221 813

Décision

L'AG souhaite être une ligne de tenue commune dans les 2 aires (et d'indemniser les E-3 propriétaires qui ont de tenir à leur frais une nouvelle ligne).

Résultat du vote

Unanimité

11 - Point(s) (re)mis à l'ordre du jour par un(des) copropriétaire(s) sur pied de l'article 577-6 § 3 : Création de nouveaux emplacements de parking

Majorité : 80%. Clé : 10000

Décision

L'assemblée refuse le projet.

Résultat du vote

Unanimité

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

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : 10000

Décision

L'assemblée s'accorde à maintenir les appels de provisions inchangés

Résultat du vote

Unanimité

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

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : 10000

Décision

L'assemblée s'accorde pour augmenter les appels de ± 20.000 € sur base annuelle à partir de juillet 2025.

Résultat du vote

Unanimité

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

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : 10000

Décision

(Handwritten signatures and initials)

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

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

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

L'assemblée s'accorde pour désigner [REDACTED]..... vérificateur(s) aux comptes pour le nouvel exercice.

Résultat du vote

Unanimité

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

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : 10000

Décision

L'assemblée s'accorde pour désigner le conseil de copropriété comme suit pour le nouvel exercice :

Mr [REDACTED]

Résultat du vote

Unanimité

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

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : 10000

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.

Résultat du vote

Unanimité

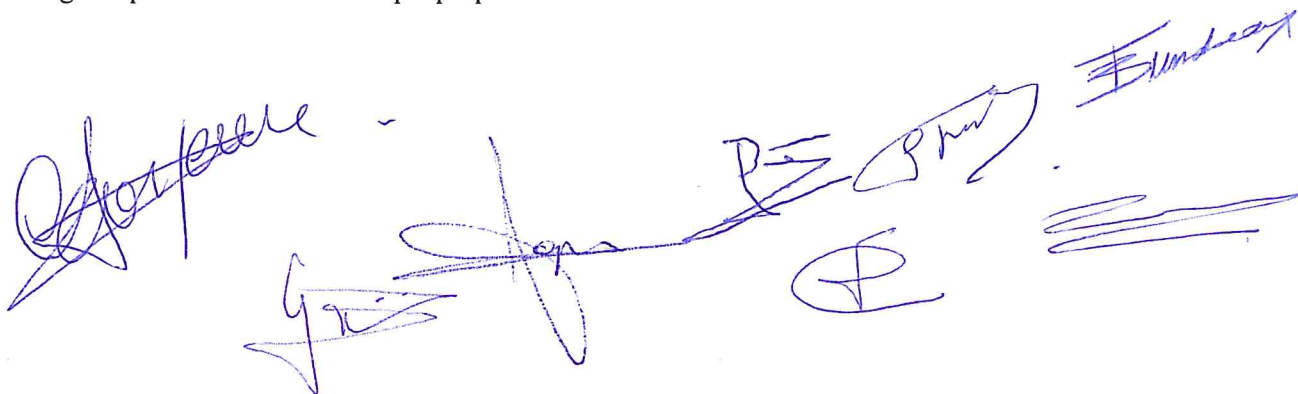
17- Lecture du P-V des décisions de l'AG et signatures

Pas de vote

Tous les points à l'ordre du jour ayant été régulièrement débattus, la séance est levée à 21 h 20.

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.



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

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

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

Relevé des présences :

Copropriétaire	Voix	Présent	Mandataire
[REDACTED]	191	Absent	
[REDACTED]	163	Représenté	[REDACTED]
[REDACTED]	244,5	Représenté	[REDACTED]
[REDACTED]	244,5	Absent	
[REDACTED]	96	Présent	
[REDACTED]	180	Présent	
[REDACTED]	191,5	Représenté	[REDACTED]
[REDACTED]	244,5	Absent	
[REDACTED]	214,5	Présent	
[REDACTED]	186	Absent	
[REDACTED]	216	Présent	
[REDACTED]	28,5	Absent	
[REDACTED]	28,5	Absent	
[REDACTED]	194	Présent	
[REDACTED]	96	Présent	
[REDACTED]	163	Absent	
[REDACTED]	28,5	Absent	
[REDACTED]	28,5	Absent	
[REDACTED]	96	Représenté	[REDACTED]
[REDACTED]	96	Présent	
[REDACTED]	93	Absent	
[REDACTED]	208,5	Présent	
[REDACTED]	28,5	Absent	
[REDACTED]	57	Absent	
[REDACTED]	266,5	Absent	
[REDACTED]	96	Absent	
[REDACTED]	191,5	Absent	
[REDACTED]	208,5	Présent	
[REDACTED]	96	Absent	
[REDACTED]	96	Présent	
[REDACTED]	218,5	Présent	
[REDACTED]	273	Présent	
[REDACTED]	96	Représenté	[REDACTED]
[REDACTED]	244,5	Présent	
[REDACTED]	214,5	Présent	
[REDACTED]	279	Absent	
[REDACTED]	93	Absent	
[REDACTED] (tiel)	124,5	Absent	
[REDACTED]	96	Absent	
[REDACTED]	163	Absent	

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

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

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]	244,5	Présent	
[REDACTED]	266,5	Présent	
[REDACTED]	96	Représenté	[REDACTED]
[REDACTED]	124	Présent	
[REDACTED]	328	Représenté	[REDACTED]
[REDACTED]	186	Présent	
[REDACTED]	124,5	Absent	
[REDACTED]	186	Représenté	[REDACTED]
[REDACTED]	28,5	Présent	
[REDACTED]	186	Présent	
[REDACTED]	191,5	Présent	
[REDACTED]	180	Absent	
[REDACTED]	220	Présent	
[REDACTED]	208,5	Représenté	[REDACTED]
[REDACTED]	96	Absent	
[REDACTED]	214,5	Représenté	[REDACTED]
[REDACTED]	244,5	Présent	
[REDACTED]	214,5	Présent	
[REDACTED]	96	Absent	
[REDACTED]	96	Absent	
[REDACTED]	180	Représenté	[REDACTED]
[REDACTED]	214,5	Présent	
Copropriétaires : 58 / 62 Lots : 58 / 94	10000	6680,5	
50% des voix représentées			
Double quorum atteint, l'assemblée peut se tenir			

BCE N° 0873 221 813

Résultat des votes par propriétaire :

[illegible]

