

**Procès-verbal des décisions de l'Assemblée Générale Ordinaire
tenue le lundi 30 mars 2026**

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 3143,25 sur 6284,50

Décision

L'assemblée désigne Madame [REDACTED] en qualité de présidente, ainsi qu [REDACTED] représentant la société SOGESCO SRL, syndic, en qualité de secrétaire.

Résultat du vote

5997 voix pour, **0** voix contre, **287,5** abstentions

Proposition acceptée (100,00% Pour - 0,00% Contre)

Détail du vote voir annexe

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

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : 10000 - soit 3143,25 sur 6284,50

Description

- 04/2025 : Placement de la ligne de terre commune (1.000 € TVAC).
- 04/2025 : Joint de plafond des garages (1.000 € TVAC).
- 05/2025 : Caméras de vidéosurveillance (5.200 € TVAC). Plusieurs incivilités ont déjà été repérées.
- 10/2025 : Conformité de l'ascenseur (7.347 € TVAC). Seule l'attestation de conformité doit encore être obtenue.
- 01/2026 : Placement d'ouvre-portes électriques (12.000 € TVAC). Le travail a été plus compliqué que prévu, avec des pièces complémentaires à commander et des réglages à ajuster, notamment l'absence d'arrêt lorsque la porte rencontre un obstacle (en principe réglé aujourd'hui). Problème d'ouverture via le parlophone. Les portes s'ouvrent en même temps.
- De nombreux mégots sont jetés sur le toit des garages. Un avis sera affiché et le toit sera nettoyé.

Association des Copropriétaires Résidence ARDENNES I

BCE N° 0873 221 813

- Par ailleurs, le système de badges est obsolète (faillite du fournisseur de badges). Il convient de remplacer l'ensemble des contrôles d'accès. AZ Security propose le système Intratone, déjà utilisé ailleurs. Le coût est de 1.000 € HTVA par porte et de 12 € HTVA par badge, remise commerciale d'AZ déduite. Les deux systèmes ne sont pas compatibles et ne peuvent fonctionner en parallèle. Il faudra donc distribuer les nouveaux badges avant de changer le système. Madame [REDACTED] propose pour la distribution. Les deux premiers badges sont fournis par la copropriété (fonds de réserve) et les badges supplémentaires sont facturés privativement. Un formulaire sera envoyé à chaque copropriétaire.
- En commande : le placement des exutoires de fumée dans le cadre de la conformité anti-incendie est prévu pour les mois de mai et juin, en fonction des disponibilités de la société.
- En commande : l'habillage de la cabine et le placement de portes coulissantes au niveau du rez-de-chaussée sont en préparation. Le choix des matériaux et des couleurs est à affiner avec le conseil.
- Plusieurs propriétaires signalent déjà des taches de rouille sur le garde-corps en façade arrière. Un contact sera pris avec la société. Chacun vérifiera au niveau de sa terrasse.

Décision

L'assemblée donne décharge complète et sans réserve au conseil de copropriété et au syndic.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

04 - Rapport du vérificateur aux comptes, examen et approbation des comptes de l'exercice écoulé. Décharge à donner au vérificateur aux comptes.

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : 10000 - soit 3143,25 sur 6284,50

Décision

L'assemblée, connaissance prise des états comptables et des observations du vérificateur aux comptes, valide les comptes présentés par le syndic au titre de l'exercice 2025 tant en ce qui concerne les charges qu'en ce qui concerne la répartition qui en a été faite.

L'assemblée donne décharge complète et sans réserve au vérificateur aux comptes.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

05 - Rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : 10000 - soit 3143,25 sur 6284,50

Décision

Plusieurs remarques sont faites sur le nettoyage, notamment le respect du nombre de passages. Un rappel à l'ordre sera fait à la préposée. Si nécessaire, une mise en concurrence sera faite l'an prochain en fonction des retours.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

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

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

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : 10000 - soit 3143,25 sur 6284,50

Décision

L'assemblée s'accorde pour maintenir le statu quo.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

07 - Proposition de supprimer le gaz privatif et d'indemniser les utilisateurs de gaz qui disposent d'une attestation de conformité de leurs installations

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : 10000 - soit 3143,25 sur 6284,50

Description

Le sujet a déjà été débattu à plusieurs reprises et le syndic renvoie aux précédents procès-verbaux d'assemblée générale pour l'historique du dossier.

Décision

L'assemblée décide d'obliger les utilisateurs de gaz à fournir une attestation de conformité pour le 30/09/2026. Le syndic collectera les attestations, mais ne fera pas de rappel.

Si RESA réclame à nouveau la descente des compteurs, l'un des locaux poubelles sera mis à sa disposition et remis aux normes (budget estimé : 3.000 €).

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

08 - Réfection façade avant - Choix variante (option 1 ou 2 selon projets envoyés avec le PV de l'AG 2025) et planification suite du dossier.

Majorité : 66,67%. Clé : 10000 - soit 4189,67 sur 6284,50

Description

Plusieurs options avaient été proposées et chiffrées par l'architecte l'an dernier. Afin de pouvoir finaliser son cahier des charges, l'assemblée devait affiner son choix. L'assemblée avait souhaité se laisser un an de réflexion.

Décision

L'assemblée choisit l'option 1.

L'assemblée souhaite obtenir les remises de prix pour l'AG 2028, en vue d'une exécution en 2029.

L'assemblée souhaite qu'une option carrelage soit chiffrée lors de la remise de prix.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

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

09 - Réfection façade avant - Choix teinte stores et bannes solaires

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : 10000 - soit 3143,25 sur 6284,50

Description

Toujours dans le cadre des futurs travaux de réfection de la façade, il est proposé de voter d'ores et déjà sur la teinte des éléments de protection solaire.

Décision

*L'assemblée générale souhaite s'orienter vers une teinte grise, à convenir avec l'architecte.
En ce qui concerne les stores existants, la discussion est reportée.*

Résultat du vote

6040 voix pour, **244,5** voix contre, **0** abstentions

Proposition acceptée (96,11% Pour - 3,89% Contre)

Détail du vote voir annexe

10 - Inventaire amiante (Budget 1.000 €)

Majorité : 66,67%. Clé : 10000 - soit 4189,67 sur 6284,50

Description

Bien que l'établissement d'un inventaire amiante ne soit pas encore légalement obligatoire pour la copropriété, dans la mesure où celle-ci n'emploie pas de personnel, il est susceptible d'être exigé par les entreprises amenées à intervenir dans l'immeuble.

En pratique, ce type de demande se fait d'ailleurs de plus en plus fréquent depuis le début de l'année.

Concrètement, l'inventaire consiste en une inspection des parties communes accessibles, éventuellement assortie de prélèvements d'échantillons, afin d'identifier la présence éventuelle d'amiante et d'évaluer les risques y afférents.

Cet inventaire peut déboucher soit sur la nécessité de mettre en œuvre certains travaux, soit sur l'obligation d'assurer un suivi ou un contrôle périodique.

Compte tenu des risques désormais bien connus liés à la présence éventuelle de tels matériaux, il est vivement recommandé de faire procéder à cet inventaire.

Décision

L'assemblée décide de réaliser un inventaire amiante.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

11 - Mise en conformité du ROI (Budget 2.500 €)

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : 10000 - soit 3143,25 sur 6284,50

Description

Association des Copropriétaires Résidence ARDENNES I

BCE N° 0873 221 813

Suite à la réunion du conseil de copropriété, il est proposé d'avancer sur la mise en conformité du ROI, ce qui permettra de se conformer à la législation et de rendre le ROI opposable aux tiers, notamment en ce qui concerne la question des caméras.

Décision

L'assemblée décide de faire procéder à la mise à jour du ROI par le syndic.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

12 - Article à prévoir dans le ROI : Gestion des poubelles

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : 10000 - soit 3143,25 sur 6284,50

Décision

L'assemblée décide de maintenir les locaux poubelles ouverts, mais incite chacun à déposer ses poubelles directement à rue.

L'AG rappelle que seuls les sacs conformes sont autorisés, et surtout pas les encombrants.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

13 - Article à prévoir dans le ROI : Visionnage des caméras pour repérer des incivilités et réimputation privative des frais administratifs et des frais liés aux incivilités.

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : 10000 - soit 3143,25 sur 6284,50

Décision

L'assemblée décide d'imposer des frais administratifs forfaitaires pour chaque incivilité nécessitant l'utilisation des caméras.

Ces frais seront imputés sur le compte "emménagement/déménagement".

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

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

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : 10000 - soit 3143,25 sur 6284,50

Décision

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

- Toiture (2000) à surveiller. L'examen réalisé par l'architecte ne révèle pas de faille imminente.
- Tuyaux de décharge à surveiller.

Résultat du vote

Abstention à l'unanimité

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

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

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : 10000 - soit 3143,25 sur 6284,50

Décision

L'assemblée s'accorde pour maintenir les appels inchangés.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

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

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : 10000 - soit 3143,25 sur 6284,50

Décision

L'assemblée s'accorde pour désigner [REDACTED] qualité de vérificatrice aux comptes pour le nouvel exercice.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

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

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : 10000 - soit 3143,25 sur 6284,50

Décision

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

[REDACTED]
Conformément aux décisions des assemblées générales précédentes, un présent est remis aux membres du conseil afin de les remercier et de les encourager.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

18- 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 21h10.

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

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

Tél : 04.227.04.45 - thomas.brundseaux@sogesco.be - 9 - 12h et 14 - 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	Absent	
[REDACTED]	96	Représenté	[REDACTED]
[REDACTED]	124	Absent	
[REDACTED]	328	Absent	
[REDACTED]	186	Présent	
[REDACTED]	124,5	Absent	
[REDACTED]	244,5	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]	244,5	Présent	
[REDACTED]	214,5	Absent	
[REDACTED]	96	Absent	
[REDACTED]	96	Absent	
[REDACTED]	180	Représenté	[REDACTED]
[REDACTED]	214,5	Présent	
Copropriétaires Lots : 56 / 94	10000	6284,5	
50% des voix représentées			
Double quorum atteint, l'assemblée peut se tenir			

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

Résultat des votes par propriétaire :

Copropriétaire	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17
	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	A	P	P	P
	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	A	P	P	P
	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	A	P	P	P
	A	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	A	P	P	P
	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	A	P	P	P
	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	A	P	P	P
	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	A	P	P	P
	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	A	P	P	P
	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	A	P	P	P
	A	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	A	P	P	P
	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	A	P	P	P
	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	A	P	P	P
	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	A	P	P	P
	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	A	P	P	P
	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	A	P	P	P
	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	A	P	P	P
	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	A	P	P	P
	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	A	P	P	P
	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	A	P	P	P
	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	A	P	P	P
	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	A	P	P	P
	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	A	P	P	P
	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	A	P	P	P
	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	A	P	P	P
	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	A	P	P	P
	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	A	P	P	P
	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	A	P	P	P
	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	A	P	P	P
Pour (P)																
Contre (C)																
Abstention (A)																