

**Procès-verbal des décisions de l'Assemblée Générale Ordinaire  
tenue le mardi 25 avril 2023**

Local : BluePoint Liège (Agoria), 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 3504,50 sur 7007,00**

**Décision**

*L'assemblée désigne [REDACTED] en qualité de président(e), ainsi que [REDACTED] [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**

*- Suite au décès inopiné de [REDACTED], le patron de la firme [REDACTED] cette société ne dispose plus des agréments pour faire l'entretien de notre modèle de chaudières. Désormais, la maintenance a été confiée à la firme AB Confort+.*

*- Le compartimentage des paliers par portes et portillons coupe-feu vient tout juste d'être réalisé la semaine dernière. Certains s'étonnent que les cagibis soient équipés de portes RF alors que la gaine avec la fibre optique constitue une "cheminée" potentielle, n'en sont pas équipés. Une inversion est possible et à vérifier.*

*Un travail de mise aux normes anti-incendie sur les portes palières privatives reste possible (l'entrepreneur ayant souhaité séparer les travaux communs d'éventuels travaux privés). Une question se pose quant aux teintes des portes privatives (actuellement imitation bois). Après débat, l'assemblée s'accorde pour conserver la norme comme étant celle d'une imitation bois, sauf accord entre les 3 propriétaires d'un même niveau.*

**04 - Rapport du vérificateur aux comptes, examen et approbation des comptes de**

**Association des Copropriétaires Résidence L'ESTEREL**  
BCE N° 0873 497 272

---

**l'exercice écoulé**

**Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : 10000 - soit 3504,50 sur 7007,00**

**Décision**

*Le sujet essentiel est évidemment l'explosion du prix du gaz. Par deux fois, et fort judicieusement, les provisions ont été augmentées en cours d'exercice. Hormis Damien, il est devenu impossible de comparer et de suivre les variations du prix de l'énergie. En accord avec ce dernier, la négociation du contrat et le suivi du marché a été confié à la société spécialisée BROPTIMIZE, pour un coût modique et non lié aux quantités fournies. Le marché étant actuellement à la baisse, il est conseillé de rester dans une optique de contrat à prix variable.*

*L'assemblée, connaissance prise des états comptables et des observations des vérificateurs aux comptes, approuve les comptes présentés par le syndic au titre de l'exercice 2022, tant en ce qui concerne les charges qu'en ce qui concerne la répartition qui en a été faite.*

**Résultat du vote**

Vote **Pour** à l'unanimité

**05 - Mise en peinture des nouvelles portes et portillons coupe-feu (budget estimé 6.500 € htva)**

**Majorité : 66,67%. Clé : 8775 A - soit 5851,29 sur 8775,00**

**Description**

Suite au placement des nouvelles portes coupe-feu, il serait opportun d'opérer une mise en peinture de celles-ci afin de les protéger et de prolonger leur durée de vie. La zone du hall d'entrée au niveau de l'accès à la gaine technique devra également être remise en peinture. Le tout pourrait être réalisé pour un budget de +- 6.500 € htva.

**Décision**

*Il s'agit bien sûr d'un budget estimatif, qui sera à confirmer par des devis. Après débat rapide, l'assemblée décide l'exécution effective du travail (paliers + hall) et s'oriente vers un statu quo au niveau des teintes, sans qu'il soit nécessaire de procéder à un vote. Le travail sera évidemment réalisé lorsque le placement des portes RF sera totalement terminé.*

**Résultat du vote**

Vote **Pour** à l'unanimité

**06 - Rénovation et isolation mur pignon : Présentation architecte et accord de principe.**

**Majorité : 2/3. Clé : 10000 - soit 6666,67 sur 10000,00**

**Description**

Suite à la demande de la précédente assemblée, l'architecte le Bussy a été mandaté pour réaliser et chiffrer un projet d'isolation et de bardage du mur pignon.

L'architecte présente le projet qui consiste à placer des panneaux d'isolant et à les couvrir par un bardage en ardoise. Le budget est estimé à 45.000 € htva.

# Association des Copropriétaires Résidence L'ESTEREL

BCE N° 0873 497 272

---

Ce type de travail a été réalisé récemment par le syndic dans d'autres immeubles et le résultat est saisissant, que ce soit en terme de confort ou en terme d'économie d'énergie.

L'isolation améliorera évidemment la classification des certificats PEB et réduira la consommation de tout l'immeuble. L'effet sera évidemment amplifié pour les appartements directement en contact avec la zone isolée.

## Décision

*Le vote porte sur le principe d'exécution du travail (indépendamment du projet de façade et du calendrier). L'assemblée marque son accord pour ce travail.*

## Résultat du vote

**7007** voix pour, **0** voix contre, **2993** abstentions

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

Détail du vote voir annexe

## **07 - Rénovation et isolation façade avant : Présentation architecte et accord de principe.**

Majorité : 2/3. Clé : 10000 - soit 6666,67 sur 10000,00

## Description

La précédente assemblée avait également souhaité commencer à étudier la rénovation et l'isolation de la façade avant. Compte tenu de l'agencement de la façade avec découpes et fenêtres, l'architecte propose une solution en crépi sur isolant.

Le premier projet se rapproche le plus de l'identique actuel, avec un crépi blanc sur la totalité de la façade. Dans la même version, un jeu de couleurs est possible au niveau des trumeaux pour un meilleur effet visuel.

Une autre hypothèse est de recouvrir les trumeaux par un matériau synthétique imitation bois, dans la même teinte que les châssis.

Pour protéger le crépi et obtenir une meilleure durabilité dans le temps, l'architecte conseille fortement d'utiliser un crépi avec un grain très fin et de procéder à une mise en peinture.

L'immeuble est considéré comme un bâtiment "haut", de sorte qu'il faut aussi tenir compte des obligations en matière de protection anti-incendie.

L'épaisseur minimale d'un isolant est de 14 cms pour pouvoir prétendre aux primes éventuelles Région Wallonne. L'épaississement de la façade engendre évidemment que les seuils de fenêtre soient modifiés.

Les garde-corps sont privatifs et leur coût sera répercuté aux seuls propriétaires des appartements concernés en frais privatifs, soit environ 1.000 € pour un garde-corps identique à l'actuel, et environ 2.000 € si on passe à des garde-corps en verre. Voir les diverses simulations imprimées par l'architecte.

Les prix sont détaillés en annexe, htva et doivent être augmentés des honoraires de l'architecte et d'un coordinateur de sécurité.

## Décision

*Les avis divergent et chacun exprime son souhait d'avancer sur ce projet ou ses réticences. Après débat, il convient de procéder au même vote de principe que pour le point précédent.*

*La majorité requise n'est pas atteinte de sorte que le projet est rejeté et reporté à date ultérieure.*

# Association des Copropriétaires Résidence L'ESTEREL

BCE N° 0873 497 272

---

*Selon nécessité, un cordiste sera envoyé pour faire tomber les particules de brique qui menaceraient de tomber. Actuellement cela ne semble pas encore nécessaire. A surveiller.*

## Résultat du vote

**3755** voix pour, **2307** voix contre, **3938** abstentions

**Proposition rejetée** (61,94% Pour - 38,06% Contre)

Détail du vote voir annexe

## **08 - Rénovation et isolation façade avant : Orientation et budget**

**Majorité : 2/3. Clé : 10000 - soit 6666,67 sur 10000,00**

## Décision

*Compte tenu du résultat négatif du vote précédent, le présent point devient sans objet.*

## Résultat du vote

**Abstention** à l'unanimité

## **09 - Rénovation et isolation façade avant et mur pignon : Ordre de priorité et planning**

**Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : 10000 - soit 3504,50 sur 7007,00**

## Description

L'isolation se fait inévitablement par phase, puisque isoler la totalité des façades en une seule opération est financièrement insurmontable.

L'ordre de priorité est en général de commencer par le toit (isolé il y a 29 ans avec les moyens de l'époque et dont l'état actuel est à vérifier), de poursuivre par les murs pignons et de terminer par les façades AV et/ou ARR.

Il convient dès lors de fixer l'ordre de priorité et de déterminer le calendrier d'exécution (en fonction du budget).

## Décision

*Compte tenu des votes précédents, il n'y a qu'un seul travail à exécuter : l'isolation du mur pignon. L'assemblée dispose des fonds suffisants et souhaite avancer directement sans attendre la prochaine AG.*

*L'architecte est donc mandaté pour finaliser le bordereau de soumission et collecter les devis. Le conseil de copropriété est mandaté pour sélectionner l'entreprise. Aucun timing précis n'est fixé, car celui-ci dépend du temps de collecte des devis et ensuite du planning de l'entreprise retenue.*

## Résultat du vote

**Abstention** à l'unanimité

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

**Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : 10000 - soit 5001,00 sur 10000,00**

## Décision

# Association des Copropriétaires Résidence L'ESTEREL

BCE N° 0873 497 272

Compte tenu de l'ajustement du prix du gaz, après débat, l'assemblée s'accorde pour diminuer les provisions de 15%, ce qui laisserait encore une marge de sécurité pour l'actuel exercice.

A la demande de plusieurs copropriétés, les appels de provisions pour charges courantes seront dorénavant MENSUELS. Le syndic établira un unique appel après la tenue de l'AG, qui indiquera les montants à régler chaque début de mois, par ordre permanent idéalement. Cette modification sera opérationnelle à/c du 1er juillet 2023 et le courrier informatif mentionnera tous les détails utiles.

## Résultat du vote

7007 voix pour, 0 voix contre, 2993 abstentions

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

Détail du vote voir annexe

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

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : 10000 - soit 3504,50 sur 7007,00

## Décision

L'assemblée s'accorde pour maintenir les appels au fonds de réserve inchangés.

Comme pour les provisions, les appels de cotisation au fond de réserve seront dorénavant MENSUELS à/c du 1er juillet 2023 et le courrier informatif mentionnera tous les détails utiles.

## Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

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

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : 10000 - soit 3504,50 sur 7007,00

## Décision

L'assemblée remercie les membres actuels du Conseil et s'accorde pour (re)désigner le conseil de copropriété comme suit pour le nouvel exercice : [REDACTED]

## Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

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

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : 10000 - soit 3504,50 sur 7007,00

## Décision

L'assemblée s'accorde pour désigner [REDACTED] en qualité de vérificateurs pour le nouvel exercice.

## Résultat du vote

**Association des Copropriétaires Résidence L'ESTEREL**  
BCE N° 0873 497 272

---

Vote **Pour** à l'unanimité

<b>14- Lecture du P-V des décisions de l'AG et signatures</b>
---

**Pas de vote**

*Divers*

\* *plusieurs châssis du 1er étage sont dans un état déplorable.*

\* *██████████ envisage de remplacer ses châssis et suggère de se grouper avec d'autres propriétaires intéressés.*

\* *la teinte des châssis doit évidemment rester identique pour tous. Selon un propriétaire, il s'agirait du brun RAL 8019 (façade avant) - à vérifier - et du blanc en façade arrière.*

\* *à l'initiative des nouveaux propriétaires du 1er étage au-dessus du porche des garages, il est convenu que l'architecte Mr Le Bussy examine également l'isolation (porche + locaux annexes poubelles, local cartons, local vélos, ...) dont l'efficacité serait insuffisante (?).*

*Tous les points à l'ordre du jour ayant été régulièrement débattus, la séance est levée à 19h45.*

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 L'ESTEREL**  
BCE N° 0873 497 272

**Relevé des présences :**

Copropriétaire	Voix	Présent	Mandataire
[REDACTED]	476	Présent	
[REDACTED]	476	Présent	
[REDACTED]	392	Représenté	[REDACTED]
[REDACTED]	287	Présent	
[REDACTED]	54	Représenté	[REDACTED]
[REDACTED]	945	Présent	
[REDACTED]	390	Absent	
[REDACTED]	336	Présent	
[REDACTED]	219	Absent	
[REDACTED]	390	Représenté	[REDACTED]
[REDACTED]	390	Absent	
[REDACTED]	219	Absent	
[REDACTED]	219	Présent	
[REDACTED]	491	Présent	
[REDACTED]	136	Présent	
[REDACTED]	219	Absent	
[REDACTED]	476	Présent	
[REDACTED]	476	Présent	
[REDACTED]	219	Absent	
[REDACTED]	219	Représenté	[REDACTED]
[REDACTED]	962	Présent	
[REDACTED]	336	Absent	
[REDACTED]	72	Absent	
[REDACTED]	387	Absent	
[REDACTED]	40	Absent	
[REDACTED]	336	Présent	
[REDACTED]	219	Absent	
[REDACTED]	336	Présent	
[REDACTED]	283	Absent	
<b>Copropriétaires : 29 Lots : 47</b>	<b>10000</b>	<b>7007</b>	

**Association des Copropriétaires Résidence L'ESTEREL**  
BCE N° 0873 497 272

**Résultat des votes par propriétaire :**

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