

**Procès-verbal des décisions de l'Assemblée Générale Ordinaire
tenue le jeudi 11 avril 2024**

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 3741,00 sur 7480,00

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

- *Compartimentage paliers : suspendu par conseil de copropriété*
- *Un problème de surtension électrique est signalé par un propriétaire. Le problème provenait du contacteur. Chacun est invité à contrôler ses installations électriques.*
- *Des infiltrations ont été constatées dans la gaine technique des SDB/WC (colonne B), nous attendons le devis détaillé. Chacun est invité à vérifier si d'autres infiltrations se produisent dans la gaine technique au niveau de son étage (pour toutes les colonnes).*
- *Une fuite a également été constatée au niveau de la toiture des garages. Celle-ci a été réparée rapidement mais cette toiture est à surveiller.*

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

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : 10000 - soit 3741,00 sur 7480,00

Association des Copropriétaires Résidence L'ESTEREL

BCE N° 0873 497 272

Décision

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 2023 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 - Point(s) (re)mis à l'ordre du jour par un(des) copropriétaire(s) sur pied de l'article 577-6 § 3 : Suppression de la gaine technique dans le séjour avec les conduits de cheminée

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

Description

Monsieur [REDACTED] nouveau propriétaire, souhaite supprimer la cheminée et les boisseaux dans le séjour de son appartement. Ces cheminées sont actuellement désaffectées mais constituent une zone commune, elle pourraient peut-être servir dans le futur à passer d'autres techniques. Il est difficile de se positionner sans savoir les conséquences pour les autres étages (cfr pv antérieur pour les gaines vide poubelles sur les terrasses).

Décision

Mr [REDACTED] étant architecte, il réalisera les vérifications utiles et remettra un rapport. A suivre.

Résultat du vote

0 voix pour, 0 voix contre, 8775 abstentions

Proposition rejetée

Détail du vote voir annexe

06 - Point(s) (re)mis à l'ordre du jour par un(des) copropriétaire(s) sur pied de l'article 577-6 § 3 : Contrat d'assurance (Situation des sinistres, augmentation capitale, etc.)

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

Description

- Sinistres dégâts des eaux App B5 vers B4 : double sinistre (étanchéité carrelage SDB + évacuation privative SDB). Le premier dossier est clôturé. Le second est toujours en cours (expertise fixée au 16 avril).

- Situation contrat : Le contrat est actuellement chez AXA, via le courtier Péchard, en formule "Buildimax all risks", la formule la plus large chez AXA. Seuls les dommages immobiliers (vs contenu) et seuls les propriétaires (pas d'abandon de recours contre les locataires) sont couverts. Le capital couvert est de 5.648.981 (Indice décembre 2023), soit en moyenne 209.000 € par appartement. Le montant de la prime est de 4.000 €, ce qui est très faible au regard de la couverture (mais pourrait être revu par la compagnie selon la sinistralité).

Le syndic informe l'assemblée que sa société Bureaux Brundseaux SRL est également courtier. Vu le très bon contrat actuel, le syndic suggère toutefois de ne rien changer pour le moment.

Association des Copropriétaires Résidence L'ESTEREL

BCE N° 0873 497 272

Décision

L'assemblée remercie le syndic pour les informations complètes.

L'assemblée souhaite laisser le contrat actuel inchangé et donne mandat au conseil pour agir en cas d'augmentation unilatérale de prime par la compagnie, le cas échéant, le courtier Bureau Brundseaux sera consulté en plus du bureau Péchard.

Résultat du vote

7006 voix pour, **0** voix contre, **2994** abstentions

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

Détail du vote voir annexe

07 - Isolation et bardage mur pignon : Présentation soumission par architecte et choix entrepreneur (Budget : 50.000 € htva)

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : 10000 - soit 3741,00 sur 7480,00

Description

Suite à l'étude et à la soumission réalisée par l'architecte, le budget s'avère plus élevé que prévu initialement. Cela est dû notamment au fait que le chantier mur pignon soit dissocié du chantier façade avant. Parmi les 3 offres reçues, l'offre de la société JDR (51.000 € htva) est largement inférieur aux 2 autres offres (65.000 € et 68.000 €). La firme JDR a déjà réalisé un travail similaire pour le syndic à la Résidence Les Deux Rivière (en face du pont de Chênée).

Décision

Après débat, l'assemblée décide de confier les travaux à la société JDR (devis de 51.000 € HTVA).

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

08 - Ascenseur : Nouvelle analyse de risque et mise en conformité

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : 10000 - soit 3741,00 sur 7480,00

Description

A réaliser tous les 15 ans, la précédente analyse de risque (2008) est arrivée à échéance de sorte qu'une nouvelle analyse de risque a été réalisée. Celle-ci impose la réalisation de travaux dans un délai de 3 ans à compter de l'échéance de la précédente analyse de risque, soit un délai jusqu'à octobre 2026.

Le syndic expose que la majorité des travaux seront exécutés en gaine et ne seront dès lors pas visible par les utilisateurs. Ces travaux n'en demeurent pas moins obligatoires en vue d'améliorer la sécurité des techniciens et des utilisateurs. Seuls 2 postes ne sont pas pris en charge par KONE : l'amélioration de l'intensité de l'éclairage sur certains paliers et la ventilation du cabanon.

Après négociation, le syndic a obtenu une belle ristourne de chez KONE, à condition de signer un contrat de 5 ans. La mise en conformité coûtera 17.215 € htva (contre 21.842 € initialement) et le

Association des Copropriétaires Résidence L'ESTEREL

BCE N° 0873 497 272

contrat d'entretien passerait à 3.500 €/an avec les 6 premiers mois gratuits (contre 4.000 € actuellement).

Décision

L'Assemblée générale valide le devis de KONE pour la mise en conformité et le nouveau contrat à partir de janvier 2025 pour une durée de 5 ans.

Unanimité sauf [REDACTED] qui vote contre.

Résultat du vote

7004 voix pour, **476** voix contre, **0** abstentions

Proposition acceptée (93,64% Pour - 6,36% Contre)

Détail du vote voir annexe

09- Travaux à prévoir (Cfr liste budget fonds de réserve)

Pas de vote

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

- Mise en conformité électricité et gaz
- Réfection et isolation façade avant (budget architecte 90.000 € htva + GC privatif)
- Toiture (principale - 1994 et garages) : à surveiller
- Sécurité anti-incendie : Compartimentage portillons gaines techniques paliers (10.000 € htva)
- Sécurité anti-incendie : Exutoire de fumée (7.500 € htva)
- Inventaire amiante

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

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : 10000 - soit 3741,00 sur 7480,00

Décision

L'assemblée décide de diminuer les appels provisionnels de 10% pour les appartements à partir de juin 2024.

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 3741,00 sur 7480,00

Décision

L'assemblée décide de maintenir les appels au fonds de réserve inchangés.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

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 L'ESTEREL
BCE N° 0873 497 272

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

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

Décision

L'assemblée s'accorde pour reconduire le conseil de copropriété actuel composé: [REDACTED]

Résultat du vote

7006 voix pour, 0 voix contre, 2994 abstentions

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

Détail du vote voir annexe

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

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

Décision

L'assemblée s'accorde pour reconduire les vérificateurs aux comptes actuels composé [REDACTED] *et les remercie.*

Résultat du vote

7006 voix pour, 0 voix contre, 2994 abstentions

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

Détail du vote voir annexe

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

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : 10000 - soit 3741,00 sur 7480,00

Décision

L'assemblée s'accorde pour désigner à nouveau SOGESCO srl, représentée par [REDACTED] *, en qualité de syndic pour une période de 3 ans 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

Vote **Pour** à l'unanimité

15- 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 19h15.

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

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	Présent	
[REDACTED]	287	Présent	
[REDACTED]	54	Représenté	[REDACTED]
[REDACTED]	945	Présent	
[REDACTED]	390	Absent	
[REDACTED]	336	Présent	
[REDACTED]	219	Absent	
[REDACTED]	390	Présent	
[REDACTED]	390	Présent	
[REDACTED]	219	Absent	
[REDACTED]	219	Présent	
[REDACTED]	491	Présent	
[REDACTED]	136	Absent	
[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	Représenté	[REDACTED]
[REDACTED]	336	Présent	
[REDACTED]	283	Absent	
Copropriétaires : 18 / 29 Lots : 33 / 47	10000	7480	
50% des voix représentées			
Double quorum atteint, l'assemblée peut se tenir			

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

Résultat des votes par propriétaire :

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