

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

**Procès-verbal des décisions de l'Assemblée Générale Ordinaire
tenue le mardi 15 avril 2025**

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

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

- 09/2024 : Peignage façade par VerticalRoc. La façade commence à montrer quelques signes de faiblesse mais reste dans un état satisfaisant. Une contrôle ponctuel est nécessaire pour évaluer régulièrement l'évolution (1.529 €).

- 01/2025 : Réparation décharges gaines SDB entre B7 et B9 (5.978 €) + Ragrèages. L'état des autres colonnes reste à surveiller.

En cours :

- Isolation et bardage mur pignon

- Conformité ascenseurs prévu pour septembre 2025

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

Les nouveaux propriétaires de l'EMPO3 souhaitent l'aménager afin de pouvoir y ranger des vélos de manière sécurisée. Un projet finalisé sera présenté lors de la prochaine AG.

Implications possibles au coin de la façade arrière chez [REDACTED] + écaillage de la peinture hydrofuge rouge. La société de cordiste sera mandatée. [REDACTED] avait demandé pour poser un arrosoir. L'AG ne voit aucun inconvénient. Le point sera ajouté à l'ordre de la prochaine AG pour la bonne forme.

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 des vérificateurs aux comptes, valide 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

Description

Assurances : Comme exposé l'an dernier, ce qui était à craindre est arrivé. En raison des derniers sinistres importants subis par la copropriété, la compagnie d'assurance a revu les conditions du contrat. La prime reste inchangée mais la franchise est portée à 2.500 € pour les dégâts des eaux.

Energie : Les prix du gaz sont fixés jusque 2026 chez TotalEnergies avec l'intervention de Broptimize.

Décision

Assurances : L'AG marque son accord sur les nouvelles conditions

Energie : L'AG marque son accord pour prolonger le mandat de Broptimize.

Résultat du vote

Unanimité

06 - Inventaire amiante (Budget estimé : 1.000 € htva)

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 L'ESTEREL
BCE N° 0873 497 272

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : 10000

Description

L'inventaire amiante est une obligation légale qui consiste à identifier et contrôler toutes les zones qui peuvent contenir de l'amiante et à mettre en place un plan de suivi.

Décision

L'assemblée décide de faire réaliser l'inventaire amiante.

Résultat du vote

Unanimité

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

Majorité : 2/3. Clé : 10000

Description

- Sécurité anti-incendie (compartimentage et exutoire). Budget estimé : 20.000 € htva.
- Toiture (1994). Comme demandé lors de l'AG précédente, la toiture a été examinée par l'architecte qui supervise le chantier du mur pignon. Aucun défaut n'a été constaté. A surveiller.
- Chaudière (2004) à surveiller. Budget estimé : 40.000 € htva.
- Façade avant. Budget estimé : 90.000 € htva + Garde-corps privatifs.
- Colonnes de décharge à surveiller.

Décision

L'AG souhaite attendre que le fonds de réserve soit plus costaud avant d'étudier plus en détail les chantiers futurs.

Résultat du vote

Abstention unanimité.

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

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : 10000

Décision

L'assemblée s'accorde pour maintenir le budget en charge.

Résultat du vote

Unanimité

Association des Copropriétaires Résidence L'ESTEREL

BCE N° 0873 497 272

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

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : 10000

Décision

L'assemblée s'accorde *pour maintenir les appels de fonds*

Résultat du vote

Unanimité.

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

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : 10000

Décision

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

Résultat du vote

Unanimité

11 - 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 :

Résultat du vote

Unanimité

12- 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 *19 h 40*.

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
	476	Présent	
	476	Absent	
	392	Présent	
	287	Représenté	
	54	Représenté	
	471	Absent	
	474	Présent	
	390	Absent	
	336	Présent	
	219	Absent	
	390	Présent	
	390	Présent	
	219	Absent	
	219	Présent	
	491	Présent	
	136	Représenté	
	219	Absent	
	476	Présent	
	476	Présent	
	219	Absent	
	219	Représenté	
	40	Présent	
	962	Représenté	
	336	Absent	
	72	Absent	
	387	Absent	
	336	Présent	
	219	Absent	
	336	Présent	
	283	Absent	
Copropriétaires : 18 / 30 Lots : 30 / 47	10000	6490	
50% des voix représentées			
Double quorum atteint, l'assemblée peut se tenir			

