

# Association des Copropriétaires Résidence VAUBAN

BCE N° 0873 105 809

## Procès-verbal des décisions de l'Assemblée Générale Ordinaire tenue le mardi 13 juin 2023

Local : Bureaux du Syndic SOGESCO, Quai St Léonard, 49 C - 4000 LIEGE

### 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).*

*Correction PV2022 : Mme HANSEN, mentionnée comme étant absente, était en réalité présente. Dont acte.*

#### 02 - Désignation d'un président (copropriétaire) et d'un secrétaire

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : 10000 - soit 3094,00 sur 6186,00

##### Décision

*L'assemblée désigne Mr VANNIEUWENHUYZE Alexandre en qualité de Président ainsi que Messieurs Thomas et Patrick Brundseaux, 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

*- 11/2022 : Suite à un soucis de came mobile sur l'ascenseur de droite, lors d'un déplacement, la cabine a arraché 6 leviers qui ont dû être remplacés. Sur le même ascenseur, un souci est survenu sur la porte.*

*- 03/2023 : Fuites cuisines A/B entre le 1er et le 2ème et entre le 2ème et le 3ème sur la colonne commune. Le menuisier doit encore intervenir pour réaliser les caissons et il y a un dégât au plafond de l'appartement B1.*

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

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : 10000 - soit 3094,00 sur 6186,00

# Association des Copropriétaires Résidence VAUBAN

BCE N° 0873 105 809

## Description

Le principal point d'attention est le prix élevé des énergies. Concernant les contrats de fourniture d'électricité et face à une complexité sans nom pour les comparer, cette gestion dépasse désormais les compétences du syndic. Cette tâche a finalement été confiée à la société BROPTIMIZE, spécialisée dans l'analyse, la négociation et la surveillance des contrats, et ceci pour un budget annuel forfaitaire de 50 € htva.

## Décision

*L'assemblée, connaissance prise des états comptables et des observations du vérificateur aux comptes, approuve les comptes présentés par le syndic au titre de l'exercice 2022/2023 tant en ce qui concerne les charges qu'en ce qui concerne la répartition qui en a été faite.*

*L'assemblée accepte à l'unanimité le recours à la société BROPTIMIZE.*

## Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

**05 - Réfection façade avant. Présentation de projets chiffrés actualisés par l'architecte. Choix entre projet avec ou sans isolation.**

Majorité : 2/3. Clé : 10000 - soit 4124,00 sur 6186,00

## Description

En accord avec le conseil, un nouvel architecte, Mr Johnen, a été désigné pour réactualiser ce dossier. Il lui a également été demandé d'étudier les possibilités d'isolation.

Après analyse, compte tenu des difficultés à gérer les ponts thermiques sur ce type de façade, le coût de l'isolation sera disproportionné par rapport au bénéfice que l'on pourra en retirer. L'architecte a donc finalement laissé de côté cette hypothèse.

## Décision

*Le projet d'une isolation est abandonné (a fortiori que si isolation il y avait, il faut aussi étudier une ventilation). Isoler sans ventiler serait une hérésie.*

## Résultat du vote

Vote **Contre** à l'unanimité

**06 - Réfection façade avant. Présentation des offres collectées par l'architecte. Selon état d'avancement de l'étude, choix de l'entreprise ou mandat au conseil de copropriété pour réaliser ce choix.**

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

## Description

Les offres collectées en 2019 ont été réactualisées. Comme on pouvait s'y attendre, le budget a sensiblement augmenté. Sur les 3 entreprises consultées, seules deux ont remis prix. L'offre la moins

*Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'B' and 'P.B.' and a circular stamp.*

# Association des Copropriétaires Résidence VAUBAN

BCE N° 0873 105 809

disante est celle de la firme ARB pour un montant de 255.700 € tva et frais d'architecte compris dont 211.400 € de frais communs et 44.300 € de frais privatifs. Le budget grimpe à 293.500 € pour une version avec carrelage. On notera que par rapport au projet précédent, les couches d'usure et de finition pour la version granito sont réparties en frais privatifs (voir annexe au PV pour le détail).

Le budget du fonds de réserve est actuellement insuffisant pour réaliser les travaux en 2024 tout en conservant une réserve suffisante pour faire face aux imprévus. Soit le travail doit être reporté, soit il faudra réaliser un appel spécial (en complément de l'appels pour les frais privatifs qui sera de toutes façons nécessaire).

## Décision

*Après débat, l'assemblée décide de confier le chantier à la firme ARB, dont l'agenda est déjà bien rempli pour 2024. Ceci fixe une exécution potentielle à l'automne 2024, voire printemps 2025.*

*Au niveau financier, le fonds de réserve sera insuffisant de sorte qu'en plus de l'appel pour les frais privatifs, il conviendra de réaliser un appel spécial complémentaire pour les frais communs de l'ordre de 15.000 € pour les appartements de la colonne A et de 17.000 € pour les appartements des colonnes BC. Il est décidé que les appels soient émis dès juillet 2023, avec un délai de paiement fixé au 31 mars 2024. Chacun dispose ainsi d'un ~~délai~~ de 9 mois pour opérer au paiement.*

## Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

**07 - Renouvellement étanchéité toiture-terrasse 1er étage (App A1), litige éventuel avec la résidence NEY (voisin) et mandat éventuel en justice en cas de refus de la propriétaire concernée.**

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

## Description

L'an dernier, un souci d'infiltration est survenu à la résidence NEY (Résidence à gauche face à l'immeuble) et à notre Rez en provenant au moins partiellement de la toiture/terrasse de l'appartement A1.

Selon l'expert de l'assurance, le souci au Rez de la Résidence NEY était indépendant mais cette analyse est contestée par le bureau d'avocat qui occupe les lieux.

Cette terrasse étant avant tout une toiture, l'étanchéité est du ressort de la copropriété. Par contre, le recouvrement reste privatif. Nous avons déjà eu des échanges avec la propriétaire de l'appartement A1 qui, actuellement, refuse toute participation financière.

Pour avancer dans ce dossier toujours ouvert, nous souhaitons l'accord de l'assemblée pour réaliser le travail et l'accord pour entreprendre une action judiciaire contre la propriétaire du A1 si elle refuse de participer aux frais qui lui incombent.

## Décision

*Après discussion, les propriétaires décident de réaliser le travail. La quote-part commune sera prise en charge par la copropriété tandis que la quote-part privative sera réimputée au lot A1. A cet effet, le syndic rouvrira la discussion avec la propriétaire concernée au sujet de la prise en charge.*

*L'éventualité que la prise en charge soit contestée est abordée. Le cas échéant, la copropriété donnent déjà mandat à l'avocat, Maître FRÈRE, pour intervenir dans ce dossier.*

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

*Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'E' and 'P.137'.*

**Association des Copropriétaires Résidence VAUBAN**  
BCE N° 0873 105 809

Enfin les copropriétaires décident également de donner mandat au conseil de copropriété pour suivre ce dossier.

**Résultat du vote**

Vote Pour à l'unanimité

**08- Rappel des travaux à prévoir**

**Pas de vote**

- Compartimentage des caves (Budget 14.500 € htva - En suspens AG 2022)
- Mise en peinture des caves (Budget 3.500 € htva - En suspens AG 2020)
- Toiture principale à surveiller
- Châssis ex-conciergerie
- Renouvellement analyse de risque ascenseurs (Echéance 2028)

**09 - Mise à jour partielle du ROI (Volet A)**

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : 10000 - soit 3094,00 sur 6186,00

**Description**

Depuis le 1er janvier 2019, une nouvelle modification de la loi régissant la vie des copropriétés est entrée en application (loi du 18 juin 2018). Voir PV antérieur.

Dans un premier temps, le syndic propose de se concentrer sur le volet A (concerne principalement le volet légal) et de tenir en suspens le volet B (concerne principalement les règles de vie en communauté).

**Décision**

Les copropriétaires décident de mettre à jour le volet A tandis qu'ils souhaitent attendre plus de détails, via le syndic, avant d'actionner toute mise en conformité du volet B. Le point sera mis à l'ordre du jour de la prochaine AG.

**Résultat du vote**

Vote Pour à l'unanimité

**10 - Actualisation des frais de déménagements/emménagements : 100€ uniquement à l'entrée**

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : 10000 - soit 3094,00 sur 6186,00

**Description**

Le syndic propose de modifier le fonctionnement du fonds des déménagements. Actuellement, une indemnité de 28€ est demandée à l'entrée et à la sortie. Souvent, le syndic est informé assez vite des entrées (pour commander les nominettes) mais nettement moins, voire pas du tout, des sorties. De plus, pour les propriétaires bailleurs, il est plus facile de réclamer ce montant à l'entrée qu'à la sortie. Enfin, ce serait également l'occasion d'actualiser le montant pour être plus en phase avec ce qui se fait dans d'autres copropriétés.

# Association des Copropriétaires Résidence VAUBAN

BCE N° 0873 105 809

Pour rappel, il s'agit bien d'une indemnité perçue par la copropriété permettant de financer des petits travaux de remise en état des communs lorsque nécessaire.

## Décision

Après débat, l'assemblée décide de fixer un seul et unique montant de 100 €, qui sera réclamé à l'entrée. Il s'agit d'un montant forfaitaire, quel que soit le type de déménagement (que l'arrivant utilise ou pas un élévateur extérieur). Ces modifications seront applicables dès le 1er juillet 2023.

## Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

## 11- Rappel des règles de sécurité anti-incendie relative au gaz

### Pas de vote

Il est rappelé à chacun les règles de sécurité anti-incendie relatives au gaz :

1. Entretien obligatoire des chauffe-eau tous les deux ans
2. Gaz. Contrôle de la conformité et de l'étanchéité tous les 5 ans, par un organisme agréé officiel.
3. Electricité. A contrôler aussi tous les 5 ans par un organisme agréé.

Il est également rappelé que les anciennes gaines vide-poubelles servent d'évacuation pour les hottes et qu'il est totalement interdit de supprimer ou obturer cette gaine.

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

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : 10000 - soit 3094,00 sur 6186,00

### Description

Les dépenses réelles ont été de 80.550 € et on peut estimer l'impacte de l'inflation et de l'indexation des contrats à 5.350 €. Le budget actuel en place de 88.700 € semble donc suffisant.

### Décision

L'assemblée s'accorde pour maintenir les appels trimestriels inchangés. Statu quo donc.

A la demande de plusieurs copropriétés, les provisions seront dorénavant payables MENSUELLEMENT. Le syndic établira un unique appel après l'assemblée, qui indiquera les montants à régler chaque début de mois, par ordre permanent. Dès lors, les courriers trimestriels ne seront plus nécessaires.

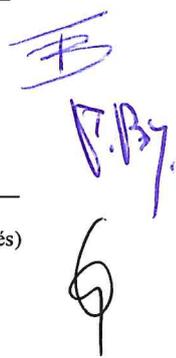
### Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

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

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : 10000 - soit 3094,00 sur 6186,00

### Description



**Association des Copropriétaires Résidence VAUBAN**  
BCE N° 0873 105 809

Le capital global disponible à la clôture du précédent exercice est de 170.000 €, répartis dans les différents tiroirs existants, selon détail joint à la convocation de la présente AG.

**Décision**

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

*Comme pour les provisions, les appels pour le fonds de réserves seront dorénavant payables MENSUELLEMENT. Voir point précédent.*

**Résultat du vote**

Vote Pour à l'unanimité

**14 - Elections statutaires : Conseil de Copropriété - mandat 1 an**

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : 10000 - soit 3094,00 sur 6186,00

**Décision**

*L'assemblée remercie les membres sortants et s'accorde pour désigner le conseil de copropriété comme suit pour le nouvel exercice : Mr MERNY (Pdt), Mme DUJARDIN, Mr BALDEWYNS et Mr VANNIEUWENHUYZE (membres).*

**Résultat du vote**

Vote Pour à l'unanimité

**15 - Elections statutaires : Vérificateur aux comptes - mandat 1 an**

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : 10000 - soit 3094,00 sur 6186,00

**Décision**

*L'assemblée remercie Mr TILAMN et s'accorde pour le redésigner vérificateur aux comptes pour le nouvel exercice.*

**Résultat du vote**

Vote Pour à l'unanimité

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

**Pas de vote**

*Pour info, les garages à l'arrière de la Résidence ont été vendus à une société qui va réhabiliter les lieux et mettre en vente plusieurs emplacements ou boxes fermés.*

*Tous les points à l'ordre du jour ayant été régulièrement débattus, la séance est levée à 19h40.*

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 VAUBAN

BCE N° 0873 105 809

## Relevé des présences :

Copropriétaire	Voix	Présent	Mandataire
BALDEWYNS Arnaud (Présentiel)	227	Présent	
BOVERIE - DEFREINE Jeanne (Présentiel)	250	Absent	
DELFOSSÉ - HEINZ Pierre (Présentiel)	250	Présent	
DELVAUX Frederic (Présentiel)	515	Présent	
DEMOLIN Jennifer (Présentiel)	288	Présent	
FRAIPONT Ginette (Présentiel)	288	Représenté	TILMAN
FRENKEN Fernand (Présentiel)	227	Absent	
GALLER Bertrand (Présentiel)	260	Représenté	TILMAN
GILSON-BOULANGER (Présentiel)	227	Absent	
GONDA Françoise (Présentiel)	255	Représenté	TILMAN
HANSEN Léona (Présentiel)	250	Représenté	PLUSQUIN
JAMINET Elise (Présentiel)	227	Absent	
JARDON Arnaud (Présentiel)	227	Présent	
JOUNIAUX Christine (Présentiel)	250	Présent	
JOVANOVIĆ - PIETEUR Branko - Marie-France (Présentiel)	288	Représenté	JOUNIAUX
MAGILLISSEN Nicole (Présentiel)	288	Présent	
MAMBOURG (INDIVISION) Marie et Joséphine (Présentiel)	288	Présent	
MAMBOURG Joséphine (Présentiel)	477	Présent	
MARECHAL Georges (Présentiel)	250	Absent	
MARÉCHAL Bérénice (Présentiel)	255	Absent	
MERNY - CUPPENS Roger (Présentiel)	288	Présent	
NAMUR Pierre (Présentiel)	288	Absent	
PERTOLDI Iolanda (Présentiel)	250	Représenté	JOUNIAUX
PIRON Marie-Paule (Présentiel)	250	Présent	
PONTHIERE Denise (Présentiel)	250	Absent	
PUT Danièle (Présentiel)	255	Représenté	DEMOLIN
SEN Yaver (Présentiel)	220	Absent	
SFERRAZZA PAPAGIUSEPPE (Présentiel)	260	Absent	
SOARES José (Présentiel)	288	Présent	
TÉKAYA Sabri Josef (Présentiel)	250	Absent	
TILMAN - DUJARDIN André (Présentiel)	227	Présent	
VANDEBERG C/o ICARE Srl (Présentiel)	260	Absent	
VANNIEUWENHUYZE - MAILLEUX (Présentiel)	227	Présent	
VERHASSELT Anne-Marie (Présentiel)	250	Représenté	DUJARDIN
VERJANS Annie (Présentiel)	250	Absent	
WITSEL Thierry (Présentiel)	600	Absent	
<b>Copropriétaires : 36 Lots : 39</b>	<b>10000</b>	<b>6186</b>	

B  
P. 137  
S

Association des Copropriétaires Résidence VAUBAN  
BCE N° 0873 105 809

---



A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of a large loop at the top and a long vertical stroke extending downwards.

*Brundseaux*

*P. Brundseaux*

**Association des Copropriétaires Résidence VAUBAN**  
BCE N° 0873 105 809

**Résultat des votes par propriétaire :**

Copropriétaire	02	04	05	06	07	09	10	12	13	14	15
BALDEWYNS Arnaud	P	P	C	P	P	P	P	P	P	P	P
DELFOSE - HEINZ Pierre	P	P	C	P	P	P	P	P	P	P	P
DELVAUX Frederic	P	P	C	P	P	P	P	P	P	P	P
DEMOLIN Jennifer	P	P	C	P	P	P	P	P	P	P	P
FRAIPONT Ginette	P	P	C	P	P	P	P	P	P	P	P
GALLER Bertrand	P	P	C	P	P	P	P	P	P	P	P
GONDA Françoise	P	P	C	P	P	P	P	P	P	P	P
HANSEN Léona	P	P	C	P	P	P	P	P	P	P	P
JARDON Arnaud	P	P	C	P	P	P	P	P	P	P	P
JOUNIAUX Christine	P	P	C	P	P	P	P	P	P	P	P
JOVANOVIC - PIETEUR Branko - Marie-France	P	P	C	P	P	P	P	P	P	P	P
MAGILLISSEN Nicole	P	P	C	P	P	P	P	P	P	P	P
MAMBOURG (INDIVISION) Marie et Joséphine	P	P	C	P	P	P	P	P	P	P	P
MAMBOURG Joséphine	P	P	C	P	P	P	P	P	P	P	P
MERNY - CUPPENS Roger	P	P	C	P	P	P	P	P	P	P	P
PERTOLDI Iolanda	P	P	C	P	P	P	P	P	P	P	P
PIRON Marie-Paule	P	P	C	P	P	P	P	P	P	P	P
PUT Danièle	P	P	C	P	P	P	P	P	P	P	P
SOARES José	P	P	C	P	P	P	P	P	P	P	P
TILMAN - DUJARDIN André	P	P	C	P	P	P	P	P	P	P	P
VANNIEUWENHUYZE - MAILLEUX	P	P	C	P	P	P	P	P	P	P	P
VERHASSELT Anne-Marie	P	P	C	P	P	P	P	P	P	P	P
Pour (P)											
Contre (C)											
Abstention (A)											



Rénovation façade avant - Répartition indicative (sans engagement) du coût par appartement sur base de l'estimation de budget par le bureau d'architecture PAVILLONCHAMPS

SYNTHESE Partie commune		Granito	Carrelage
2.	TRAVAUX PRELIMINAIRES	2.960,00	2.960,00
3.2.	PREPARATION DES TRAVAUX	6.411,60	6.411,60
3.3.	ECHAFAUDAGES	15.069,00	15.069,00
3.4.	NETTOYAGE	4.151,76	4.151,76
3.5.	REPARATION ET CIMENTAGE DES BETONS et des Carrelets	50.029,10	50.029,10
3.6.	PEINTURE DES CIMENTAGES ET BETONS	25.053,70	25.053,70
3.7.	TRAITEMENT DES GARDE-CORPS METALLIQUE	4.410,00	4.410,00
3.8.	ETANCHEISATION DES BALCONS et des GARDE-CORPS		
	Etanchéisation des terrasses (sauf 3.8.1.d3&4)	61.948,00	61.948,00
	Etanchéisation des éléments d'about en béton	9.543,84	9.543,84
3.9.	RIVES TOITURE COUVRANT LES PENTHOUSES	5.100,00	5.100,00
	<b>TOTAL COMMUN HTVA</b>	<b>184.677,00</b>	<b>184.677,00</b>
	<b>TOTAL COMMUN TVAC &amp; HONORAIRES</b>	<b>211.399,76</b>	<b>211.399,76</b>
	Coût par quotité	21,14	21,14
	appartement travée A	250 5.284,99	5.284,99
	appartement travée B petit	255 5.390,69	5.390,69
	appartement travée B grand	288 6.088,31	6.088,31
	appartement travée c petit	227 4.798,77	4.798,77
	appartement travée c grand	260 5.496,39	5.496,39
	magasin1 - A	220 4.650,79	4.650,79
	magasin2 - B	210 4.439,39	4.439,39
	Porche - C	390 8.244,59	8.244,59

211.399,76

Appel spécial

15.000,00 1.250,00

701,25

16.995,00 792,00

624,25

715,00

31.995,00

SYNTHESE Partie privative		Granito	Carrelage
3.7.3.	Traitement des garde-corps	25.740,00	25.740,00
3.8.1.d3&4	Couche d'usure et de finition	12.960,00	
3.8.1.d5	Carrelage		46.008,00
	<b>TOTAL PRIVATIF HTVA</b>	<b>38.700,00</b>	<b>71.748,00</b>
	<b>TOTAL PRIVATIF TVAC &amp; HONORAIRES</b>	<b>44.299,89</b>	<b>82.129,94</b>
	Coût par app. et hono TVAC	1.230,55	2.281,39
	appartement travée A	1.230,55	2.281,39
	appartement travée B petit	1.230,55	2.281,39
	appartement travée B grand	1.230,55	2.281,39
	appartement travée c petit	1.230,55	2.281,39
	appartement travée c grand	1.230,55	2.281,39
	magasin1 - A	0,00	0,00
	magasin2 - B	0,00	0,00
	Porche - C	0,00	0,00

14.766,63

9.844,42

4.922,21

4.922,21

9.844,42

0,00

0,00

0,00

SYNTHESE Générale (Commun + Privatif)		Granito	Carrelage
	<b>TOTAL GENERAL TVAC &amp; HONORAIRES</b>	<b>255.699,65</b>	<b>293.529,69</b>
	Coût par app. et hono TVAC		
	appartement travée A	250 6.515,55	7.566,38
	appartement travée B petit	255 6.621,25	7.672,08
	appartement travée B grand	288 7.318,87	8.369,70
	appartement travée c petit	227 6.029,33	7.080,16
	appartement travée c grand	260 6.726,95	7.777,78
	magasin1 - A	220 4.650,79	4.650,79
	magasin2 - B	210 4.439,39	4.439,39
	Porche - C	390 8.244,59	8.244,59

78.186,56

52.969,97

29.275,46

24.117,31

53.815,57

4.650,79

4.439,39

8.244,59

