

**Procès-verbal des décisions de l'Assemblée Générale Ordinaire
tenue le mercredi 09 septembre 2020**

Local : Salle la Linière, Hotel Mercure Liège, Quai St Léonard, 36 - 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).

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

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : 10000.

L'assemblée désigne Mr Merny en qualité de président(e) ainsi que Messieurs Patrick et Thomas Brundseaux, représentant la société SOGESCO, syndic, en qualité de secrétaires.

Résultat du vote : Pour à l'unanimité

03- Rapport du conseil de copropriété et du syndic (travaux exécutés, événements divers, sinistres assurances, ...)

Pas de vote

- L'éclairage des caves a été renforcé et placé sous détecteurs ainsi que l'éclairage du hall ascenseur. Ces travaux ont été réalisés en plusieurs phases par l'électricien Mr Crahay.

- Dans le cadre de la mise en conformité électrique des communs, d'autres travaux décidés par l'AG ont également été réalisés par Mr Crahay. L'organisme de contrôle BTV a jugé les installations conformes en février 2020 et délivré une attestation. Cette attestation est valable pour 5 ans selon le règlement communal de la Ville de Liège.

- Suite à l'absence de réponse du chauffagiste Mr Richy (DR), la commande du remplacement de la régulation de la chaufferie a été annulée et confiée aux Ets Barnabé. Le travail a été réalisé durant l'été. Quelques paramétrages seront peut-être encore nécessaires.

Mr Merny s'étonne du budget engagé et du fait que la seconde chaudière, plus que vétuste, n'a plus été entretenue et n'est donc plus opérationnelle. Le syndic précise que la seconde chaudière n'est plus opérationnelle mais n'a plus été utilisée depuis plusieurs années.

- Afflux de sinistres d'assurances. Le contrat couvrant la copropriété est déjà frappé d'une franchise x 5 mais cela ne freine pas le nombre des sinistres, qui occasionnent à chaque fois des frais pour la copropriété. Même si tous les sinistres ne sont pas déclarés, le syndic alerte la copropriété sur le risque de se voir exclure par la Cie et invite chacun à être particulièrement vigilant.

04- Comptabilité : Examen et approbation des comptes de l'exercice écoulé

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : 10000.

L'assemblée, connaissance prise des états comptables, approuve les comptes présentés par le syndic au titre de l'exercice 2019-2020 tant en ce qui concerne les charges qu'en ce qui concerne la répartition qui en a été faite.

Résultat du vote : Pour à l'unanimité

05- Modification du ROI + Rappel des règles de vie en copropriété

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : 10000.r

Comme expliqué lors de l'AG précédente, la loi du 18 juin 2018 nécessite une mise en conformité du ROI (Règlement d'ordre intérieur) qui intègre de nouvelles prérogatives et nécessite la rédaction d'un nouveau document. Il s'agit d'un travail de longue haleine dont le coût est difficile à évaluer car lié aux nombres d'heures de travail. A défaut d'une expérience concrète dans un autre immeuble, un tarif "en régie" devra être appliqué.

Aucun délai strict n'ayant été fixé par le législateur, l'assemblée souhaite reporter le point à la prochaine AG et laisser le syndic affiner les détails sur base de l'expérience d'autres copropriétés.

Résultat du vote : Report à l'unanimité

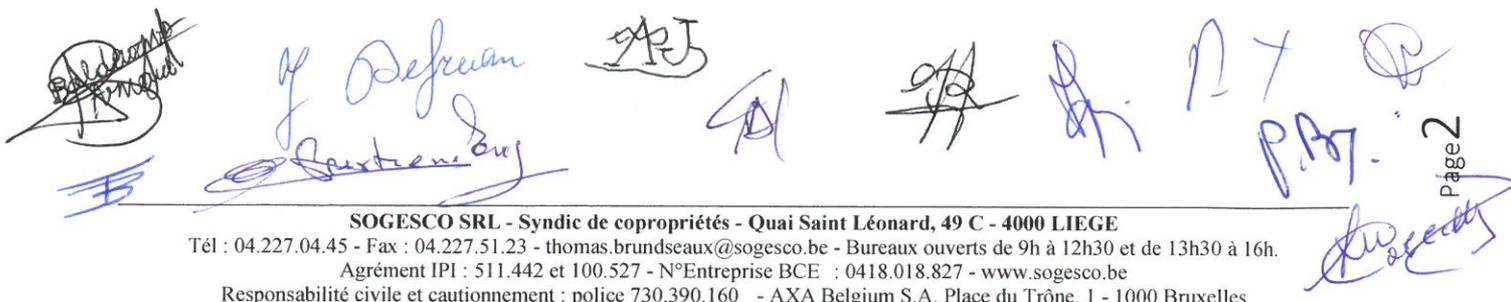
06- Rappel des règles de vie en communauté (fléau des encombrants) et conséquences sur la qualité du nettoyage

Pas de vote

Plusieurs propriétaires se plaignent du manque de respect envers le service de nettoyage et envers les autres occupants :

- Dépôt de sacs non conformes ou de sacs surchargés regorgeant d'asticots (utiliser de préférence des sacs de 30 L dont la rotation est plus rapide).
- Dépôt de sacs le lendemain de la collecte, et qui séjournent donc une semaine supplémentaire en cave (nombre de containers de transit à augmenter).
- Les comportements incivils engendrent aussi la présence de rats ou autres rongeurs, qu'il faut ensuite essayer d'éliminer, etc ...
- Abandon d'encombrants divers sous les escaliers et évacués aux frais de tous, alors que les encombrants dépendent de chacun. Ni le service d'entretien, ni le Conseil, ni le syndic ne sont chargés d'évacuer les encombrants !!!
- Secouage de carpettes dans la cage d'escaliers, pétales de fleurs qui chutent d'un étage à l'autre, etc ... etc ...

Tous ces comportements individuels accumulés compliquent ou anéantissent le travail du service de nettoyage qui, pendant qu'il compense ces incivilités, ne peut s'occuper des tâches essentielles.



07- Sécurité incendie : placement de 11 portes coupe-feu en cave + rappel des obligations privatives

Quorum : 50% + 1 voix. Clé : 9610, soit 4806,00 sur 9610,00

Les normes de sécurité incendie ne sont actuellement pas totalement respectées. Concernant les parties communes, si l'immeuble est en règle sur plusieurs points (extincteurs, pictogrammes, entretien chaudière, étanchéité mazout, conformité électrique), des travaux conséquents devraient encore être entrepris (compartimenter les locaux gaz et chaufferie, extracteurs de fumée, détection d'incendie, colonne sèche, ...). Ces travaux sont impératifs et il convient de les anticiper au fur et à mesure, afin d'être en ordre en cas de contrôle. Les budgets sont évidemment énormes.

Au niveau des parties privatives, chaque propriétaire est responsable des obligations liées à son propre bien (compartimentage avec porte coupe-feu RF30, détecteur de fumée, contrôle gaz, contrôle électricité). Le syndic ne s'occupe pas de ces parties et appelle les propriétaires à être particulièrement pointilleux sur les contrôles de gaz, voire mieux de complètement supprimer le compteur de gaz privatif.

Le syndic propose de réaliser les travaux progressivement et de commencer par le compartimentage des locaux communs. Ce travail consiste à placer 11 portes coupe-feu en cave, ainsi qu'à réaliser des resserrages RF (budget estimés 10.000 € htva). L'assemblée s'accorde sur ce travail et donne mandat au conseil de copropriété pour choisir l'entreprise qui effectuera les travaux sur base des devis proposés par le syndic. A puiser au fonds de réserve.

Résultat du vote : Pour à l'unanimité

08- Mise en peinture des couloirs de cave (plafonds-murs) - budget estimé 3.500 € htva

Quorum : 66,67%. Clé : 9610, soit 6408 sur 9610,00

Plusieurs propriétaires se chagrinent de l'état défraîchi des murs et plafonds des caves, d'autant plus visible depuis que l'éclairage a été renforcé. Après débat, l'assemblée annule ce projet, sans nécessité de le reporter à l'an prochain.

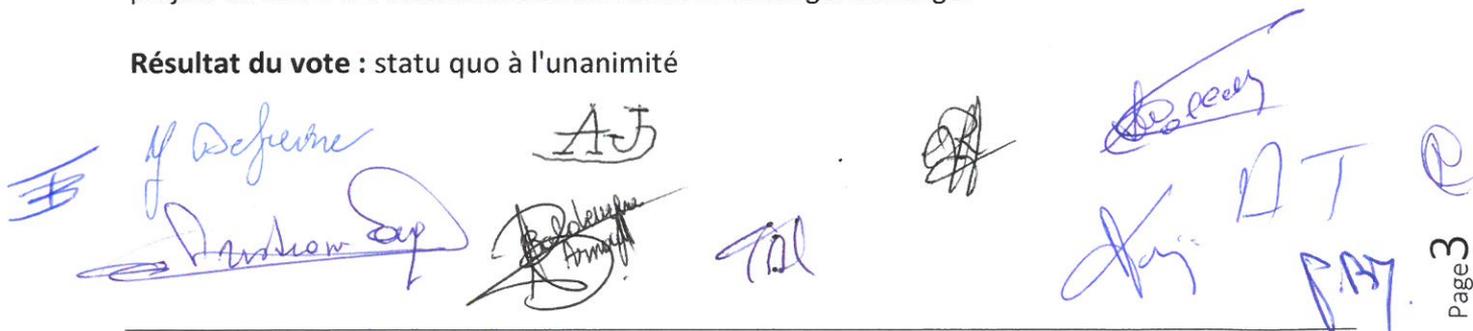
Résultat du vote : report à l'unanimité

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

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

Les dépenses réelles ont été de 67.030 € et le budget actuel en place est de 70.000 €, soit un bonus projeté de 2.970 €. L'assemblée décide maintenir le budget inchangé.

Résultat du vote : statu quo à l'unanimité



Association des Copropriétaires Résidence VAUBAN

BCE N° 0873 105 809

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

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

Le capital global disponible à la clôture du précédent exercice est de 80.656,60 €, répartis dans les différents tiroirs existants, selon détail joint aux décomptes de charges. Compte tenu des travaux à prévoir, une augmentation est inévitable. Après débat, l'assemblée s'accorde pour une hausse de 50%, ce qui correspond à des appels trimestriels de 7.500 €. Et ceci dès les prochains appels d'octobre 2020.

Résultat du vote : approuvé à l'unanimité.

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

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

L'assemblée s'accorde pour désigner le conseil de copropriété comme suit pour le nouvel exercice : Mr Merny (président), Mme Dujardin, Mr Vannieuwenhuyze, Mr Christiane (membres).

Résultat du vote : Pour à l'unanimité

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

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

L'assemblée s'accorde pour désigner Mr Tilman vérificateur aux comptes pour le nouvel exercice, tout en le remerciant.

Résultat du vote : Pour à l'unanimité

13- Divers éventuels

Pas de vote

Mme Fraipont souhaite placer un air conditionné, ce qui nécessite l'accord de l'AG, sans que ce point ne puisse faire l'objet d'un vote. La tendance semble favorable, mais ne constitue pas un accord sur le sujet.

14- Lecture du P-V des décisions de l'AG et signatures par les propriétaires encore présents

Pas de vote

Tous les points à l'ordre du jour ayant été régulièrement débattus, la séance est levée à 20h00.

Suivent les signatures du président, du secrétaire et des propriétaires encore présents :



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 - Bureaux ouverts de 9h à 12h30 et de 13h30 à 16h.

Agrément IPI : 511.442 et 100.527 - 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

Quorum	Quotités	Personnes
Total	10.000	36
Seuil à atteindre	5.000	19
Présences obtenues	6.903	25
Validité de l'assemblée ?	OUI	

NOM	Quotités	Pers.	Présent ou Représenté	Bénéficiaire de la procuration	Statut procuration	Quot. présentes	Pers. présentes
BALDEWYNS	227	1	Présent		OK	227	1
BOVERIE - DEFREINE	250	1	Présent		OK	250	1
BURAZEROVIC - OBRADOVIC	255	1			OK	0	0
DELFOSSÉ - HEINZ	250	1	Présent		OK	250	1
DELVAUX	515	1	Présent		OK	515	1
DEMOLIN	288	1	Représenté	MAGILLISSEN	OK	288	1
FRAIPONT	288	1	Présent		OK	288	1
FRENKEN	227	1			OK	0	0
GALLER	260	1	Présent		OK	260	1
GILSON - BOULANGER	227	1			OK	0	0
GONDA	255	1	Représenté	TILMAN - DUJARDIN	OK	255	1
HANSEN	250	1	Représenté	PLUSQUIN	OK	250	1
JARDON	227	1	Présent		OK	227	1
JOUNIAUX	250	1	Représenté	CHRISTIANE	OK	250	1
JOVANOVIC - PIETEUR	288	1	Présent		OK	288	1
LAURENT-CHATORIER C/O Maître DEVENTER (227	1			OK	0	0
MAGILLISSEN	288	1	Présent		OK	288	1
MAMBOURG (Indivision)	288	1	Présent		OK	288	1
MAMBOURG J	477	1	Présent		OK	477	1
MARECHAL	250	1	Représenté	JOUNIAUX	OK	250	1
MERNY - CUPPENS	288	1	Présent		OK	288	1
NAMUR	288	1			OK	0	0
PERTOLDI	250	1	Représenté	CHRISTIANE	OK	250	1
PIRON	250	1	Présent		OK	250	1
PONTHIERE	250	1	Représenté	CHRISTIANE	OK	250	1
PUT	255	1			OK	0	0
SEN	220	1			OK	0	0
SFERRAZZA	260	1			OK	0	0
SOARES *	288	1			OK	0	0
TEKAYA	250	1			OK	0	0
TILMAN - DUJARDIN	227	1	Présent		OK	227	1
VANDEBERG	260	1	Représenté	TILMAN - DUJARDIN	OK	260	1
VANNIEUWENHUYZE-MAILLEUX	227	1	Représenté	BALDEWYNS	OK	227	1
VERHASSELT	250	1	Présent		OK	250	1
VERJANS Mme	250	1	Présent		OK	250	1
WITSEL Th.	600	1			OK	0	0
CHRISTIANE Mr	0	0			OK	0	0
PLUSQUIN Mme	0	0			OK	0	0
Total	10.000	36			OK	6903	25

* Proc. invalide : procuration incomplète ou tardive - bénéficiaire absent, non conforme (ex: syndic) ou en excès de procurations ...