

**Procès-verbal des décisions de l'Assemblée Générale Ordinaire
tenue le jeudi 19 mai 2022**

Local : Hotel MERCURE, 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

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : 10000 - soit 3077,50 sur 6153,00

Décision

L'assemblée désigne Mr VANNIEUWENHUYZE 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

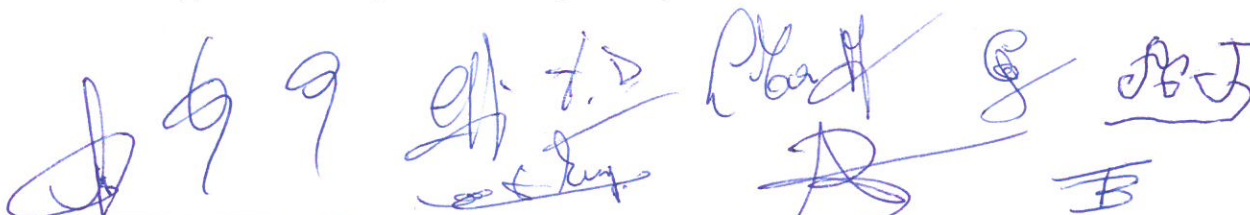
03- Rapport du conseil de copropriété et du syndic (travaux exécutés, événements divers,...)

Pas de vote

La précédente AG date de septembre 2020 (décalée pour cause de Covid, tandis que celle de 2021 n'a pas pu se tenir du tout). Les travaux réalisés durant cette période :

- Avril 2021 : Sondage de la façade, en rappel, et évacuation des particules descellées ;
- Décembre 2021 : Renouvellement du certificat PEB ;
- Février 2022 : Remplacement coude décharge commun suite fuite colonne A ;
- Débouchages multiples de bouchons causés par des incivilités qui sont par ailleurs de plus en plus nombreuses dans le bâtiment. Deux locataires difficiles viennent d'être expulsés, chacun espère ainsi une amélioration.

Il est rappelé à chacun que les déménagements par les communs sont interdits !



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 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

Association des Copropriétaires Résidence VAUBAN
BCE N° 0873 105 809

04 - Rapport du vérificateur aux comptes, examen et approbation des comptes de l'exercice 2020-2021

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : 10000 - soit 3077,50 sur 6153,00

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 2020-2021, tant en ce qui concerne les charges et le fonds de réserve, qu'en ce qui concerne la répartition qui en a été faite.

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

05 - Rapport du vérificateur aux comptes, examen et approbation des comptes de l'exercice 2021-2022

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : 10000 - soit 3077,50 sur 6153,00

Décision

Chaque exercice comptable doit être approuvé séparément. L'assemblée, connaissance prise des états comptables et des observations du vérificateur aux comptes, Mr Tilman, qui confirme la bonne tenue des documents et donne son feu vert pour les deux exercices. L'assemblée approuve les comptes présentés par le syndic au titre de l'exercice 2021-2022, tant en ce qui concerne les charges et le fonds de réserve, qu'en ce qui concerne la répartition qui en a été faite.

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

06 - Sécurité anti-incendie : Compartimentage des caves (en suspens - nouveau budget 14.500 € htva)

Majorité : 66,67%. Clé : 9610 - soit 6407,99 sur 9610,00

Description

La dernière AG avait donné mandat au conseil de copropriété pour choisir un entrepreneur sur base d'un budget estimatif de 10.000 € htva. Après collecte des devis, il s'avère que le budget nécessaire est plus important et se chiffre à 14.500 € htva. Le conseil de copropriété a donc préféré tenir ce travail en suspens. D'autant que l'état de la façade se dégrade et qu'il serait peut-être préférable d'activer ce dossier en priorité.

Décision

L'assemblée souhaite d'abord examiner le sujet de la façade. Après cet examen, l'assemblée doit se prononcer sur l'exécution immédiate des travaux de compartimentage ou si l'assemblée préfère les reporter pour donner priorité aux travaux de façade. Il convient de voter. Le point est refusé par une majorité. Voir détail sur le tableau. Un contrôle des pompiers modifierait évidemment le calendrier !

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 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

Association des Copropriétaires Résidence VAUBAN
BCE N° 0873 105 809

Résultat du vote

2313 voix pour, **3840** voix contre, **0** abstentions
Proposition rejetée (37,59% Pour - 62,41% Contre)

Détail du vote voir annexe

**07 - Rénovation façade : Vote de principe pour une exécution au printemps 2024.
Présentation des offres et choix de l'entreprise lors de l'AG 2023.**

Majorité : 2/3. Clé : 10000 - soit 4102,00 sur 6153,00

Description

Déjà en discussion depuis plusieurs années, certains occupants souhaitent activer la mise en route du dossier de réfection de la façade avant. Budgétairement, ce travail pourrait être réalisé au printemps 2024. Il convient donc de voter sur le principe afin que le syndic puisse mandater l'architecte pour réaliser la soumission et présenter les offres lors de la prochaine AG. Le budget de 170.000 € présenté en 2020 devra probablement être revu.

Décision

Comme déjà exposé, comptablement, les frais seront répartis entre frais communs et frais privatifs. Comme la loi le prévoit, plusieurs devis seront réclamés bien entendu, mais il faut d'abord obtenir un accord sur le PRINCIPE. C'est trop tôt pour entrer dans les détails techniques. Les devis seront examinés en 2023 et le travail prévu en 2024. Financièrement, l'avoir actuel au fonds de réserve s'élève à 136.000 € et sera gonflé par les appels de 2022 et 2023, de sorte que le montant nécessaire sera quasi réuni. Il convient de voter sur le PRINCIPE. Le schéma est accepté à l'unanimité.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

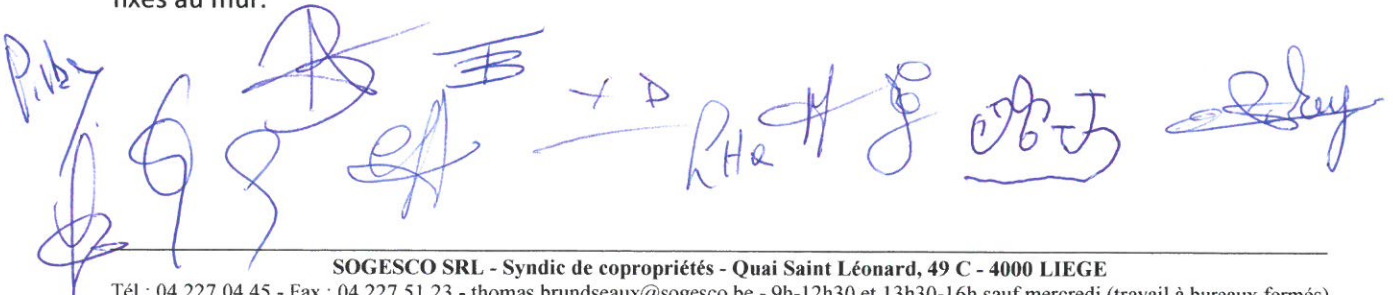
08- Point(s) (re)mis à l'ordre du jour par un(des) copropriétaire(s) sur pied de l'article 577-6 § 3 : Création d'un local vélo dans le sas situé devant l'ex-conciergerie

Pas de vote

Description

Entre le couloir au pied de l'escalier des appartements de la colonne A se trouve un local qui fait office de sas entre ledit couloir et l'entrée même de l'ex-conciergerie. La locataire de notre ex-conciergerie doit donc transiter par ce sas, dans lequel elle entrepose divers objets. Ce sas doit rester accessible.

Le projet consisterait à placer, à frais communs, quelques racks à vélos (6, voire 8 ?) soit au sol, soit fixés au mur.



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 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

Association des Copropriétaires Résidence VAUBAN

BCE N° 0873 105 809

Mr Baldewyns expose davantage sa demande. La mobilité douce est de plus en plus à l'ordre du jour. Il ne s'agirait pas de tolérer des vélos qui s'empileraient en désordre mais d'organiser un rangement intelligent. Certains pensent que la présence et/ou la nuisance des vélos ne plaira pas à la locataire. D'autres pensent que les vélos vont salir l'endroit et endommager les couloirs. Les avis sont partagés. Selon un premier vote de tendance, la majorité de 80% (nécessaire pour l'affectation de parties communes), n'est pas réunie. Le point est donc classé sans suite.

09 - Travaux à prévoir (peinture rez, peinture caves, toiture, châssis ex-conciergerie)

Majorité : 66%. Clé : 10000 - soit 4060,98 sur 6153,00

Description

- La dernière rénovation de la toiture date déjà de nombreuses années. Celle-ci doit être surveillée et il convient de garder à l'esprit qu'une rénovation à court terme sera nécessaire. Par ailleurs, l'isolation des toitures deviendra tôt ou tard obligatoire. Pour agir en bon père de famille, il faudra évidemment coupler ces deux travaux.
- L'ex-conciergerie, et notamment le châssis, est dans un état de vétusté avancé. La locataire actuelle ne réclame rien, mais à moyen terme, et par correction, si on souhaite continuer à louer le bien, il faudra envisager diverses interventions.
- Les peintures, principalement au niveau Rez sont déjà fort abîmées alors qu'elles sont assez récentes (2017).
- La mise en peinture des caves avait été reportée lors de la dernière AG. Il n'y a aucune urgence à réaliser ce travail mais le devis est prêt.

Décision

Le syndic expose ces différents sujets. A long terme, il faudra décider, en cas de départ de la locataire actuelle, l'affectation qu'il faudra donner à ce local.

Aucune urgence ne concerne aucun de ces postes, mais il convient de savoir que tôt ou tard, il faudra s'en occuper.

Sauf urgence au niveau de la toiture, l'assemblée ne prend aucune décision..

Résultat du vote

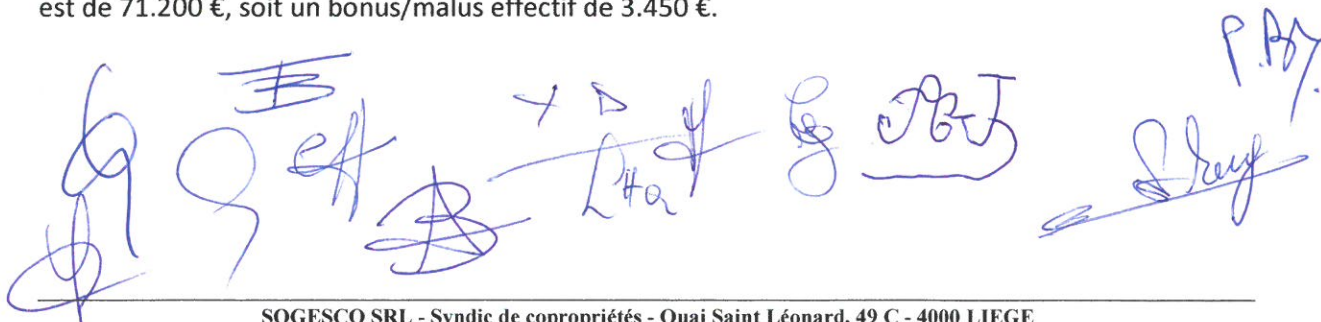
Abstention à l'unanimité

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

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : 10000 - soit 3077,50 sur 6153,00

Description

Les dépenses réelles 2021-2022, hors frais privés, ont été de 67.750 € et le budget actuel en place est de 71.200 €, soit un bonus/malus effectif de 3.450 €.



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 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

Association des Copropriétaires Résidence VAUBAN

BCE N° 0873 105 809

Décision

L'exercice a débuté avec un mazout à 0.60 €, et se termine avec un mazout à 1,30 €. Avec cette hausse du mazout, ce budget sera trop court pour 2022-2023. Dans une optique favorable, le surcoût du mazout est estimé à 13.000 €. Le conseil suggère une augmentation de 25% (sous réserve d'une hausse plus importante qui serait à examiner par le conseil et par le vérificateur aux comptes qui reçoivent mandat à cet effet). Les provisions de juillet prochain seront donc augmentées comme dit.

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 3077,50 sur 6153,00

Description

Le capital global disponible à la clôture du précédent exercice est de 136.175 €, répartis dans les différents tiroirs existants, selon détail joint à la convocation de la présente AG.

Décision

Les appels actuels sont de 7.500 € par trimestre, soit donc 30.000 € par an. Ceci laisse donc présager un capital à fin mars 2023 de 166.175 €, toutes autres choses restant égales. L'assemblée s'accorde pour maintenir des appels inchangés de 7.500 € par trimestre. Il faudra peut-être envisager une augmentation lors de la prochaine AG en fonction du budget final des travaux exposés ci-avant.

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

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

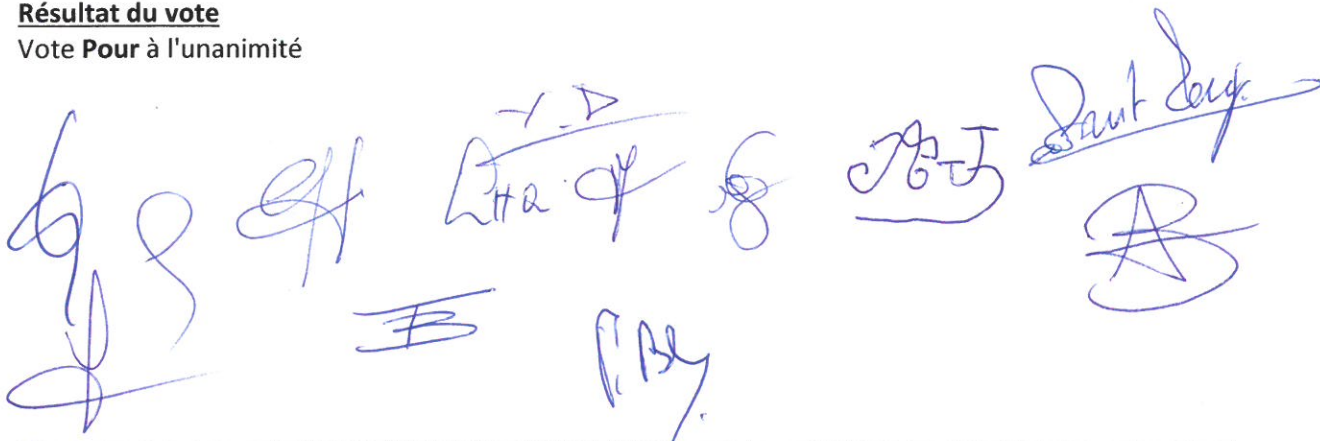
Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : 10000 - soit 3077,50 sur 6153,00

Décision

Mr Baldewyns, qui habite dorénavant la résidence, souhaite intégrer le conseil et propose sa candidature. Mr Christiane, pour raison de santé souhaite se retirer. Après remerciements, l'assemblée s'accorde donc pour désigner le conseil de copropriété comme suit pour le nouvel exercice : Mr Merny (Pdt), Mme Dujardin, Mr Vannieuwenhuyze et Mr Baldewyns (Membres).

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 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

Association des Copropriétaires Résidence VAUBAN

BCE N° 0873 105 809

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

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : 10000 - soit 3077,50 sur 6153,00

Décision

Après remerciements, l'assemblée s'accorde pour (re)désigner Mr Tilman au poste de vérificateur aux comptes pour le nouvel exercice.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

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

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : 10000 - soit 3077,50 sur 6153,00

Décision

Le mandat de 2019 accordé à Sogesco arrive à terme. L'assemblée s'accorde à l'unanimité pour désigner à nouveau SOGESCO srl, représentée par Mr Thomas Brundseaux, en qualité de syndic pour une nouvelle période de 3 an(s), 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 19h30.

divers hors assemblée :

* un interrupteur est défectueux au 4^e étage.

* la fibre optique est en cours de placement par Proximus (et à sa charge financière exclusive), mais les travaux doivent être surveillés car des dommages intérieurs pourraient survenir.

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.

The image shows several handwritten signatures in blue ink. From left to right, they include: a signature that appears to be 'P. Brundseaux', a signature that appears to be 'Thomas Brundseaux', a signature that appears to be 'Menny R...', a signature that appears to be 'L. Beau...', a signature that appears to be 'Dy...', and a signature that appears to be 'C. Jouin...'. There are also some illegible scribbles and initials.

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 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

Association des Copropriétaires Résidence VAUBAN
BCE N° 0873 105 809

Résultat des votes par propriétaire :

Copropriétaire	02	04	05	06	07	09	10	11	12	13	14
BALDEWYNS Arnaud	P	P	P	C	P	A	P	P	P	P	P
BOVERIE - DEFREINE Jeanne	P	P	P	P	P	A	P	P	P	P	P
DELFOSSÉ - HEINZ Pierre	P	P	P	P	P	A	P	P	P	P	P
DEMOLIN Jennifer	P	P	P	P	P	A	P	P	P	P	P
GALLER Bertrand	P	P	P	P	P	A	P	P	P	P	P
GONDA Françoise	P	P	P	C	P	A	P	P	P	P	P
JAMINET Elise	P	P	P	C	P	A	P	P	P	P	P
JARDON Arnaud	P	P	P	C	P	A	P	P	P	P	P
JOUNIAUX Christine	P	P	P	P	P	A	P	P	P	P	P
JOVANOVIĆ - PIETEUR Branko - Marie-France	P	P	P	P	P	A	P	P	P	P	P
MAGILLISSEN Nicole	P	P	P	C	P	A	P	P	P	P	P
MAMBOURG (INDIVISION) Marie et Joséphine	P	P	P	C	P	A	P	P	P	P	P
MAMBOURG Joséphine	P	P	P	C	P	A	P	P	P	P	P
MARÉCHAL Bérénice	P	P	P	C	P	A	P	P	P	P	P
MERNY - CUPPENS Roger	P	P	P	C	P	A	P	P	P	P	P
PERTOLDI Iolanda	P	P	P	P	P	A	P	P	P	P	P
PIRON Marie-Paule	P	P	P	C	P	A	P	P	P	P	P
SFERRAZZA PAPAGIUSEPPE	P	P	P	C	P	A	P	P	P	P	P
SOARES José	P	P	P	C	P	A	P	P	P	P	P
TILMAN - DUJARDIN André	P	P	P	C	P	A	P	P	P	P	P
VANDEBERG Roxane	P	P	P	C	P	A	P	P	P	P	P
VANNIEUWENHUYZE - MAILLEUX	P	P	P	P	P	A	P	P	P	P	P
VERHASSELT Anne-Marie	P	P	P	P	P	A	P	P	P	P	P
VERJANS Annie	P	P	P	C	P	A	P	P	P	P	P
Pour (P)											
Contre (C)											
Abstention (A)											

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	Représenté	JOUNIAUX
DELFOSSÉ - HEINZ Pierre (Présentiel)	250	Présent	
DELVAUX Frederic (Présentiel)	515	Absent	
DEMOLIN Jennifer (Présentiel)	288	Représenté	TILMAN
FRAIPONT Ginette (Présentiel)	288	Absent	
FRENKEN Fernand (Présentiel)	227	Absent	
GALLER Bertrand (Présentiel)	260	Représenté	TILMAN
GILSON-BOULANGER (Présentiel)	227	Absent	
GONDA Françoise (Présentiel)	255	Présent	
HANSEN Léona (Présentiel)	250	Absent	
JAMINET Elise (Présentiel)	227	Présent	
JARDON Arnaud (Présentiel)	227	Présent	
JOUNIAUX Christine (Présentiel)	250	Présent	
JOVANOVIĆ - PIETEUR Branko - Marie-France (Présentiel)	288	Représenté	TILMAN
MAGILLISSEN Nicole (Présentiel)	288	Représenté	GONDA
MAMBOURG (INDIVISION) Marie et Joséphine (Présentiel)	288	Présent	
MAMBOURG Joséphine (Présentiel)	477	Présent	
MARECHAL Georges (Présentiel)	250	Absent	
MARÉCHAL Bérénice (Présentiel)	255	Présent	
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	Absent	
SEN Yaver (Présentiel)	220	Absent	
SFERRAZZA PAPAGIUSEPPE (Présentiel)	260	Présent	
SOARES José (Présentiel)	288	Présent	
TÉKAYA Sabri Josef (Présentiel)	250	Absent	
TILMAN - DUJARDIN André (Présentiel)	227	Présent	
VANDEBERG Roxane (Présentiel)	260	Représenté	BALDEWYNS
VANNIEUWENHUYZE - MAILLEUX (Présentiel)	227	Présent	
VERHASSELT Anne-Marie (Présentiel)	250	Présent	
VERJANS Annie (Présentiel)	250	Représenté	MERNY
WITSEL Thierry (Présentiel)	600	Absent	
Copropriétaires : 36 Lots : 39	10000	6380	

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 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