

Association des Copropriétaires Résidence MEMLING

BCE N° 0850 109 186

Procès-verbal des décisions de l'Assemblée Générale Ordinaire tenue le mercredi 25 octobre 2023

Local : Espace Prémontrés (Evêché), Salle 361, Rue des Prémontrés, 40 - 4000 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 4170,50 sur 8339,00

Décision

L'assemblée désigne [REDACTED] en qualité de président ainsi que [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

* 08/2022 : Peignage façade (consiste à faire tomber les particules non adhérentes) par des cordistes (1.744 € tvac). Les zones sont stables actuellement mais à surveiller. Par sécurité deux pierres de tailles entre les 9/10ème sont à refixer.

* 12/2022 : Placement fibre optique et abandon réseau cuivre

* 02/2023 : Remplacement ampoules paliers par LED (700 € tvac)

* En cours : Mise en conformité ascenseurs

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

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : 10000 - soit 4170,50 sur 8339,00

Décision

Association des Copropriétaires Résidence MEMLING

BCE N° 0850 109 186

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.

La plupart des propriétaires ont reçus un solde créditeur en raison de la correction des prix du gaz. A ce sujet, fin de l'été, les prix ont été fixés jusque 2024 à un prix similaire à celui de l'hiver coulé, ce qui nous protège contre une éventuelle nouvelle hausse pour cet hiver.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

■ - Remplacement chaudières gaz atmosphériques par chaudières gaz condensation (Budget estimé 45.000 € htva)

Majorité : 66,67%. Clé : 8670 - soit 5781,29 sur 8670,00

Description

La précédente assemblée avait demandé au syndic et au conseil de copropriété d'étudier les possibilités de réaliser des économies d'énergies, notamment via le placement de panneaux photovoltaïques. Après étude, l'hypothèse des panneaux photovoltaïques a été écartée (changement de législation, isolant souple sur la toiture).

Par contre, il est ressorti des discussions qu'il serait intéressant d'envisager le remplacement des chaudières gaz atmosphériques (25 ans d'âge) par des chaudières gaz à condensation. Eventuellement, ce travail pourrait être couplé au placement d'un système de cogénération (voir point suivant).

Pour ce qui concerne les chaudières. Le gain d'énergie serait certain. Bien qu'il n'y ait aucune urgence technique, avec les prix élevé du gaz que nous connaissons, cet investissement serait pertinent. Cela permettrait également d'anticiper le remplacement de la chaudière qui sera inévitable dans les années qui viennent.

Avant de lancer une étude complète, un premier devis estimatif a été chiffré à 45.000 € htva. En cas de réelle volonté de l'assemblée, des devis fermes seront collectés.

Décision

Après débat, l'assemblée marque son intérêt pour le travail mais souhaite d'abord collecter les fonds. Des devis seront collectés pour la prochaine AG.

Plusieurs radiateurs "DEF" ont récemment percé en créant d'importants dégâts des eaux. Il s'agit manifestement d'une conséquence d'un double phénomène : la vétusté/usure de ces radiateurs et une hausse momentanée de pression dans le réseau (analyse en cours avec le chauffagiste et le fabricant).

Attention : Il est vivement recommandé à tous les propriétaires dont l'appartement est encore équipé de radiateur "DEF" de les remplacer.

Résultat du vote

0 voix pour, **0** voix contre, **8670** abstentions

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 MEMLING

BCE N° 0850 109 186

Proposition rejetée

Détail du vote voir annexe

06 - Investissement dans un système de cogénération (Budget non défini)

Majorité : 66,67%. Clé : 8670 - soit 5781,29 sur 8670,00

Description

Le principe de la cogénération est de produire de l'électricité en alimentant un moteur avec un combustible et de récupérer la chaleur produite par le moteur pour alimenter (partiellement) le système de chauffage ou de production d'eau chaude. La production simultanée de deux énergies donne un meilleur rendement que la production séparée, ce qui permet in fine des économies d'énergie.

La mise en place d'un tel système représente un coût important et nécessite une étude précise aussi bien sur le plan technique que sur le plan financier. Avant de réaliser une étude (payante), il convient de savoir si l'assemblée souhaite envisager ce type d'investissement.

Décision

L'assemblée n'est pas intéressée par ce type de projet. Classé sans suite.

Résultat du vote

Vote Contre à l'unanimité

07 - Sécurisation entrée contre les SDF (Budget 15.000 € htva).

Majorité : 66,67%. Clé : 8670 - soit 5781,29 sur 8670,00

Description

Le sujet n'est pas neuf mais tend à s'intensifier ces dernières semaines. Plusieurs cas d'agressions verbales sont rapportés alors qu'un propriétaire indique n'avoir aucun problème avec les SDF en question.

La seule solution envisagée pour endiguer le phénomène est le placement d'une nouvelle porte à rue permettant de créer un sas à l'entrée du bâtiment. Le devis proposé à l'époque a été réactualisé et se chiffre à 14.500 € htva.

Le travail comprend le placement de la nouvelle porte et le déplacement du parlophone depuis l'une des deux autres portes.

D'autre part, cela pourrait être aussi l'occasion de prévoir un polissage du hall d'entrée pour lui redonner un peu d'éclat (budget 4.200 € htva). A titre informatif, le même travail de polissage pour les paliers d'étage représente un budget global de 10.000 € htva.

Décision

L'assemblée marque son accord sur la sécurisation du sas par une porte coulissante avec déplacement du parlophone, si possible depuis la seconde porte.

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 MEMLING

BCE N° 0850 109 186

La future 3ème porte qui a déjà montré, à plusieurs reprises, des signes de faiblesse sera conservée pour maintenir une sécurité vers les étages.

Complémentairement, l'assemblée marque également son accord sur le polissage du hall. Le polissage des paliers d'étage sera soumis au vote de la prochaine assemblée après avoir pu constater le résultat au niveau du hall.

Résultat du vote

6290 voix pour, 360 voix contre, 2020 abstentions
Proposition acceptée (94,59% Pour - 5,41% Contre)

Détail du vote voir annexe

■ - Placement ouvres-porte électriques (Budget 3.500 € par porte)

Majorité : 66,67%. Clé : 8670 - soit 5781,29 sur 8670,00

Description

Pour améliorer le confort d'utilisation des portes, il est possible de placer des ouvres-portes électriques. Lorsque l'on badge, les portes s'ouvrent et se referment seules. Ce travail a été réalisé dans un autre immeuble géré par le syndic et les occupants sont ravis. Ce système est un réel gain de confort mais il demande aussi un accru de vigilance de chacun pour vérifier que personne ne profite de l'ouverture des portes pour s'introduire dans l'immeuble.

La nouvelle porte à rue coulissante serait déjà équipée d'une ouverture automatique. La troisième porte est trop ancienne et ne peut bénéficier du système de sorte que le travail ne porterait que sur la future 2ème porte.

Décision

L'assemblée décline le travail proposé.

Résultat du vote

0 voix pour, 7120 voix contre, 1550 abstentions
Proposition rejetée (0,00% Pour - 100,00% Contre)

Détail du vote voir annexe

■ - Contrat d'assurance - changement de courtier

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : 10000 - soit 0,00 sur 0,00

Description

Le syndic expose que [REDACTED] (père) est courtier en assurance et qu'il a développé une structure dédiée aux copropriétés [REDACTED]. En comparaison avec d'autres contrats, le contrat d'assurance AXA (géré par le courtier Dwels) est assez onéreux. Le syndic propose de confier au [REDACTED] la recherche d'un nouveau contrat plus intéressant. En échange, si il y parvient, il reprendrait alors le courtage de ce contrat.

Décision

Association des Copropriétaires Résidence MEMLING
BCE N° 0850 109 186

L'assemblée marque son accord sur le principe et donne mandat au conseil de copropriété pour sélectionner le contrat parmi les offres qui seront proposées.

Résultat du vote

0 voix pour, 0 voix contre, 0 abstentions

- Comptabilité : Fixation du budget charges courantes du nouvel exercice

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : 10000 - soit 0,00 sur 0,00

Description

Les dépenses réelles ont été de 91.739 € et le budget actuel en place est de 131.976 €, soit un bonus projeté de 40.237 €.

Décision

L'assemblée décide de réduire les provisions de +/- 25% pour porter le budget à 96.000 € sur base annuelle. En conséquence les appels provisionnels seront révisés à 8.000 € par mois à partir du mois de novembre 2023.

Résultat du vote

0 voix pour, 0 voix contre, 0 abstentions

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

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : 10000 - soit 0,00 sur 0,00

Description

Le capital global disponible à la clôture du précédent exercice est de 20.474 €, répartis dans les différents tiroirs existants, selon détail joint à la convocation de la présente AG.

Décision

L'assemblée s'accorde pour effectuer des appels mensuels de 3.000 € soit 0,30 €/quotité à partir du mois de novembre.

Résultat du vote

0 voix pour, 0 voix contre, 0 abstentions

- Elections statutaires : Conseil de Copropriété - mandat 1 an

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : 10000 - soit 0,00 sur 0,00

Décision

L'assemblée s'accorde pour désigner le conseil de copropriété comme suit pour le nouvel exercice :

Résultat du vote

0 voix pour, 0 voix contre, 0 abstentions

Association des Copropriétaires Résidence MEMLING
BCE N° 0850 109 186

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

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : 10000 - soit 4170,50 sur 8339,00

Décision

L'assemblée s'accorde pour désigner [REDACTED] 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 4170,50 sur 8339,00

Décision

L'assemblée s'accorde pour désigner à nouveau SOGESCO srl, représentée par [REDACTED] en qualité de syndic pour une période de 1 an 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 20h00.

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 MEMLING
BCE N° 0850 109 186

Relevé des présences :

Copropriétaire	Voix	Présent	Mandataire
	360	Absent	
	443	Représenté	
	258	Représenté	
	996	Présent	
	692	Présent	
	470	Représenté	
	1024	Présent	
	360	Représenté	
	470	Présent	
	581	Présent	
	360	Absent	
	553	Présent	
	360	Présent	
	360	Absent	
	553	Présent	
	471	Présent	
	360	Représenté	
	195	Représenté	
	581	Absent	
	553	Présent	
Copropriétaires : 16 / 20 Lots : 31 / 36	10000	8339	
50% des voix représentées			
Double quorum atteint, l'assemblée peut se tenir			

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

