

**Procès-verbal des décisions de l'Assemblée Générale Ordinaire
tenue le jeudi 24 octobre 2024**

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 3686,00 sur 7370,00

Décision

L'assemblée désigne [REDACTED] en qualité de président ainsi que [REDACTED], représentant la société SOGESCO, syndic, en qualité de secrétaire.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

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

Pas de vote

** 10/2023 : Mise en conformité ascenseurs (3.914 € tvac)*

** 03/2024 : Polissage du hall (4.415 € tvac) + A titre privatif les paliers des étages 1, 4, 7 et 9.*

** 03/2024 : Nouveau peignage façade par des cordistes + refixation dalles au 10ème étage (1.744 € tvac). Plusieurs zones se sont détériorées depuis la dernière intervention. A surveiller. L'AG souhaite faire revenir les cordistes avec un ordre de travail plus large pour procéder aux réparations urgentes (fers à bétons, etc.)*

** 06/2024 : Placement porte sécurisée coulissante à rue par AZ Security (15.419 € tvac)*

** 08/2024 : Cambriolage chez un propriétaire occupant. D'autres propriétaires signalent également des cambriolages. Rappel des règles de sécurité. Un devis de sécurisation de la porte entre les caves et les ascenseurs via badge sera proposé à la prochaine AG.*

** Un propriétaire non présent souhaite aborder le cas des colocations. Le point est abordé sans pouvoir étayer une interdiction formelle. Le point est clôturé.*

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

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : 10000 - soit 3686,00 sur 7370,00

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 2023/2024 tant en ce qui concerne les charges qu'en ce qui concerne la répartition qui en a été faite.

Concernant le prix du gaz, sous les conseils de la société Broptimize, les prix ont été fixés pour les années 2024, 2025 et 2026 avec un prix qui sera légèrement décroissant d'année en année.

Comme décidé lors de l'AG précédente, en accord avec le conseil de copropriété, le courtage du contrat d'assurance a été repris par le Bureau Brundseaux qui a pu négocier une extension des couvertures AXA en passant de la formule "Buildimax" vers la formule "Buildimax All Risk" (qui est la formule la plus large chez AXA) ainsi que l'ajout d'une protection juridique, le tout pour le même budget.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

05 - Interdiction décompteurs gaz privatifs (par Resa) : Aménagement local gaz pour le placement de compteurs privatifs officiels Resa ou suppression du gaz privatif

Majorité : 2/3. Clé : 10000 - soit 4913,33 sur 7370,00

Description

Le local gaz est actuellement composé d'un seul compteur de gaz officiel Resa et de plusieurs décompteurs privatifs, dont seuls deux sont encore utilisés. La nouvelle réglementation de Resa interdit désormais l'utilisation de décompteurs de gaz. Pour se conformer aux exigences de Resa, il convient de remplacer ces décompteurs par de nouveaux compteurs officiels Resa.

Sur le plan technique, Resa n'acceptera d'ouvrir de nouveaux compteurs que :

1. Si chaque titulaire du nouveau compteur peut produire une attestation de conformité et d'étanchéité.
2. Si le local répond aux dernières normes de sécurité (compartimentage et ventilation). Cela implique donc la réalisation de travaux de mise en conformité du local (qui ne sont pas encore imposés aujourd'hui mais finiront par l'être pour le compteur commun). Si la copropriété ne souhaite pas réaliser ces travaux, il faudra supprimer le gaz privatif dans l'immeuble.

Décision

Aucun vote.

Les propriétaires qui utilisent encore du gaz sont sensibilisés.

Résultat du vote

Abstention à l'unanimité

06 - Bornes de rechargement pour véhicules électriques

Majorité : 2/3. Clé : 10000 - soit 4913,33 sur 7370,00

Description

La législation n'est pas encore établie en Région Wallonne. Il y a actuellement des avis divergeant entre le gouvernement qui pousse l'électrique et les pompiers qui sont pour le moins réticents. Le syndic expose les grands principes de fonctionnement et les recommandations des pompiers.

Décision

L'assemblée est informée de la situation, des risques et des possibilités actuelles. Aucun vote n'est nécessaire à court terme.

Résultat du vote

Abstention à l'unanimité

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

Majorité : 2/3. Clé : 10000 - soit 4913,33 sur 7370,00

Décision

Le but est ici d'évoquer plusieurs travaux qui seront à prévoir dans les prochaines années afin de les prioriser et de pouvoir anticiper au mieux leur financement :

- *La précédente AG avait marqué son intérêt pour prévoir le remplacement des chaudières gaz atmosphériques par des chaudières gaz à condensation. L'AG avait décidé de constituer une réserve de 10.000 € par an pour ce travail. Budget : 45.000 € htva - Réserve constituée : 10.000 €.*
- *Réfection façade avant et terrasses. La société Vertical Roc est déjà intervenue à deux reprises. Il n'y a pas d'urgence vitale mais la façade reste à surveiller. Budget : indéterminé.*
- *Exutoire de fumée pour la conformité anti-incendie. Budget indéterminé. Le syndic budgétisera pour la prochaine AG.*
- *Fuite et corrosion sur plusieurs lignes privées d'adduction d'eau en cave. A surveiller.*

Résultat du vote

Abstention à l'unanimité

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

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : 10000 - soit 3686,00 sur 7370,00

Décision

L'assemblée décide de maintenir les appels de provision inchangés.

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

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

Association des Copropriétaires Résidence MEMLING
BCE N° 0850 109 186

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : 10000 - soit 3686,00 sur 7370,00

Décision

L'assemblée décide de maintenir les appels au fonds de réserve inchangé. 10.000 € seront affectés à la réserve chaudière.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

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

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : 10000 - soit 3686,00 sur 7370,00

Décision

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

████████████████████.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

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

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : 10000 - soit 3686,00 sur 7370,00

Décision

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

Résultat du vote

7010 voix pour, **0** voix contre, **360** abstentions

Proposition acceptée (100,00% Pour - 0,00% Contre)

Détail du vote voir annexe

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

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : 10000 - soit 3686,00 sur 7370,00

Décision

L'assemblée s'accorde pour désigner à nouveau SOGESCO srl, représentée par ██████████, 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

7010 voix pour, **0** voix contre, **360** abstentions

Proposition acceptée (100,00% Pour - 0,00% Contre)

Détail du vote voir annexe

13- 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 20h40.

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
[REDACTED])	360	Représenté	[REDACTED]
[REDACTED]	443	Présent	
[REDACTED]	258	Représenté	[REDACTED]
[REDACTED]	996	Représenté	[REDACTED]
[REDACTED]	692	Présent	
[REDACTED]	1024	Absent	
[REDACTED]	360	Présent	
[REDACTED])	470	Présent	
[REDACTED]	581	Présent	
[REDACTED]	360	Absent	
[REDACTED]	553	Présent	
[REDACTED]	470	Absent	
[REDACTED]	360	Représenté	[REDACTED]
[REDACTED]	360	Présent	
[REDACTED]	553	Présent	
[REDACTED])	471	Présent	
[REDACTED])	360	Présent	
[REDACTED]	195	Absent	
[REDACTED]	581	Absent	
[REDACTED]	553	Présent	
Copropriétaires : 15 / 20 Lots : 27 / 36	10000	7370	
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 toute le 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

