

**Procès-verbal des décisions de l'Assemblée Générale Ordinaire  
tenue le mercredi 22 octobre 2025**

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 3377,00 sur 6752,00**

**Décision**

*L'assemblée désigne [REDACTED] en qualité de président ainsi que [REDACTED], représentant la société SOGESCO srl, 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**

*\* Plusieurs problèmes ont été signalés au niveau de la porte à rue. Le moteur a été remplacé en garantie. Depuis lors, la porte semble fonctionner correctement.*

*\* La seconde porte est difficile à ouvrir.*

*\* La serrure motorisée de la 3ème porte a dû être remplacée.*

*\* Les derniers appartements connectés aux gaz se sont déconnectés en cours d'année.*

*\* Une nouvelle infiltration provenant de la limite de la toiture entre les garages et les rez-de-chaussée a touché le commerce de TB Gin. En accord avec le conseil, il a été décidé à titre préventif de prévoir un nettoyage des toitures des garages une fois par an.*

*\* Problème de pression récurrent au 10ème étage.*

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

# Association des Copropriétaires Résidence MEMLING

BCE N° 0850 109 186

**Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : 10000 - soit 3377,00 sur 6752,00**

## Décision

*L'assemblée, connaissance prise des états comptables et des observations du vérificateur aux comptes, valide les comptes présentés par le syndic au titre de l'exercice 2024/2025 tant en ce qui concerne les charges qu'en ce qui concerne la répartition qui en a été faite.*

## Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

### **05 - Rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières + proposition d'entretien annuel du sol des halls**

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

## Description

Suite au polissage du hall réalisé l'an dernier, il est possible de prévoir une cristallisation et un micro-polissage pour entretenir et conserver la brillance obtenue suite au polissage. Le coût de chaque opération est de 450 € htva.

Le curage des égouts est réalisé à la demande lorsque des odeurs sont signalées au syndic. Ce travail est réalisé une ou deux fois par an. Il est proposé d'automatiser l'intervention avec 2 passages par an. Le coût est de 180 € htva par intervention.

## Décision

*L'assemblée opte pour la cristallisation à réaliser au printemps et donne mandat au conseil pour décider du micro-polissage éventuel en fonction du résultat.*

*L'assemblée marque son accord pour systématiser le curage des égouts avec 2 passages par an.*

## Résultat du vote

**6752** voix pour, **0** voix contre, **3248** abstentions

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

Détail du vote voir annexe

### **06 - Suite à la suppression de toutes les installations privatives de gaz, proposition de bouchonner la ligne d'alimentation des décompteurs gaz privés.**

**Majorité : 2/3. Clé : 10000 - soit 4501,33 sur 6752,00**

## Description

Le chauffagiste nous a remis un devis forfaitaire pour démonter et évacuer tous les décompteurs et pour bouchonner l'alimentation qui se chiffre à 1.388 € htva. Pour uniquement bouchonner l'alimentation, il faut compter environ la moitié de ce prix.

Ce travail pourrait être réalisé en régie.

## Décision

**SOGESCO SRL - Syndic de copropriétés - Quai Saint Léonard, 49 C - 4000 LIEGE**

Tél : 04.227.04.45 - thomas.brundseaux@sogesco.be - 9h/12h30 et 13h30/16h sauf mercredi (travail à bureaux fermés toute la 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

**Association des Copropriétaires Résidence MEMLING**  
BCE N° 0850 109 186

---

*L'assemblée souhaite réaliser uniquement le bouchonnage sur base d'un devis à soumettre au conseil de copropriété.*

**Résultat du vote**

Vote **Pour** à l'unanimité

**07 - Nouveau peignage de la façade à prévoir au printemps 2026 : Proposition de réaliser un traitement des fers à bétons et de contrôler le côté intérieur des balcons**

**Majorité : 2/3. Clé : 10000 - soit 4501,33 sur 6752,00**

**Description**

Lors du dernier peignage (+ réfection du joint latéral), la société Vertical Roc était intervenu sur 12 points d'impact (39 points d'impact en 2022). Les zones ont été jugées stables mais à surveiller. Un contrôle régulier est vivement conseillé. Le budget pour un nouveau contrôle revient à 2.540 € htva dont 920 € en option pour vérifier l'étanchéité des terrasses et les murets intérieurs des balcons.

**Décision**

*L'assemblée marque son accord pour un nouveau peignage de la façade (y compris contrôle des ciels de terrasses et traitement des fers à béton) mais décline l'option de contrôle des murets et des sols de terrasses. A prévoir au printemps 2026.*

**Résultat du vote**

Vote **Pour** à l'unanimité

**08 - Sécurisation par badge de la porte entre les caves et les ascenseurs. Budget (3.200 € htva)**

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

**Description**

Afin d'améliorer la sécurité du bâtiment, la précédente assemblée avait souhaité obtenir un devis pour la sécurisation par badge de la porte entre les ascenseurs et les caves. Le coût est de 3.200 € htva.

**Décision**

*Après débat, l'assemblée ne souhaite pas donner suite.*

**Résultat du vote**

**6752** voix pour, **0** voix contre, **3248** abstentions

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

Détail du vote voir annexe

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

**Majorité : 2/3. Clé : 10000 - soit 4501,33 sur 6752,00**

# Association des Copropriétaires Résidence MEMLING

BCE N° 0850 109 186

---

## Description

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 :

- Exutoire de fumée pour la conformité anti-incendie. La précédente assemblée avait souhaité budgétiser le travail. Celui-ci se monte à 10.000€ htva.
- 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 : 20.000 €.
- 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.
- Fuite et corrosion sur plusieurs lignes privatives d'adduction d'eau en cave. A surveiller.

## Décision

*L'AG souhaite affecter 20.000€ supplémentaire à la réserve "chaudière" (voir point 11 - Fonds de réserve) et obtenir des devis pour la prochaine AG.*

## Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

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

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

## Décision

*L'assemblée décide de maintenir les appels de provision inchangés sauf éventuellement une réduction pour [REDACTED] compte tenu des dépenses excessives du propriétaire précédent.*

## Résultat du vote

**6752** voix pour, **0** voix contre, **3248** abstentions

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

Détail du vote voir annexe

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

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

## Décision

*L'assemblée décide de maintenir les appels inchangés. Sur base de 36.000 € annuel, 20.000 € seront affectés à la réserve chaudière.*

## Résultat du vote

**6752** voix pour, **0** voix contre, **3248** abstentions

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

Détail du vote voir annexe

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

**Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : 10000 - soit 3377,00 sur 6752,00**

**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

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

**Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : 10000 - soit 3377,00 sur 6752,00**

**Décision**

*L'assemblée s'accorde pour désigner ██████████ 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 3377,00 sur 6752,00**

**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**

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 20h30.*

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	Absent	
[REDACTED])	443	Présent	
[REDACTED])	258	Absent	
[REDACTED])	996	Représenté	[REDACTED]
[REDACTED])	692	Présent	
[REDACTED])	1024	Absent	
[REDACTED])	360	Présent	
[REDACTED])	470	Représenté	[REDACTED]
[REDACTED]	581	Représenté	[REDACTED]
[REDACTED])	360	Absent	
[REDACTED])	553	Présent	
[REDACTED])	470	Absent	
[REDACTED])	360	Présent	
[REDACTED]	360	Présent	
[REDACTED]	553	Présent	
[REDACTED])	471	Présent	
[REDACTED])	360	Présent	
[REDACTED]	195	Absent	
[REDACTED]	581	Absent	
[REDACTED]	553	Représenté	[REDACTED]
<b>Copropriétaires : 13 / 20 Lots : 24 / 36</b>	<b>10000</b>	<b>6752</b>	
<b>50% des voix représentées</b>			
<b>Double quorum atteint, l'assemblée peut se tenir</b>			

