

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES
DE LA RESIDENCE « MOULIN ST JACQUES » QUI S'EST TENUE LE 28 AVRIL 2022
DANS LES BUREAUX DE SOGESCO SRL – Quai Saint-Léonard n°49 C – 4000 LIEGE**

Etaient présents ou représentés : 12/22 propriétaires qui totalisent 642/978 quotités.

Etaient également présents [REDACTED] et [REDACTED], de SOGESCO srl, syndic.

ORDRE DU JOUR.

1. Election du bureau de l'Assemblée : Président(e), secrétaire.

Quorum : 50% + 1 voix. Clé : immeuble (978 Q.).

L'Assemblée est ouverte sous la présidence de : Monsieur [REDACTED]

Le secrétaire est : Monsieur [REDACTED].

Régulièrement élu en ouverture d'Assemblée.

2. Approbation du procès-verbal de l'Assemblée Générale du 30 avril 2019.

Quorum : 50% + 1 voix. Clé : immeuble (978 Q.).

La crise Covid-19 n'ayant pas permis de tenir les AG d'avril 2020 et 2021, ces dernières avaient automatiquement été reportées à 2022.

Le procès-verbal est soumis à l'approbation des votes qui donnent le résultat suivant :

OUI : unanimité.

Le procès-verbal de l'Assemblée Générale du 30 avril 2019 est approuvé, avec le pourcentage suivant de votes favorables : 100%.

3. a) Approbation de la comptabilité et du bilan de l'exercice 2019.

Quorum : 50% + 1 voix. Clé : immeuble (978 Q.).

Avant l'envoi du relevé des charges, des décomptes individuels, ainsi que du bilan à l'ensemble des copropriétaires, Monsieur [REDACTED] a vérifié la comptabilité de la Résidence, et en a validé la bonne tenue par le syndic.

Le montant total des dépenses de l'exercice 2019 est en baisse de 3,1% (ou -2.056,94€) par rapport à l'exercice précédent. Cette baisse n'est pas due au poste chauffage qui est en hausse de 10,4% (+2.087,03€), mais à la baisse des autres charges (-9,1% ou -4.143,97€).

La comptabilité est soumise à l'approbation des votes qui donnent le résultat suivant :

OUI : unanimité.

Les comptes et le bilan de l'exercice 2019 sont approuvés, avec le pourcentage suivant de votes favorables : 100%.

b) Approbation de la comptabilité et du bilan de l'exercice 2020.

Quorum : 50% + 1 voix. Clé : immeuble (978 Q.).

Avant l'envoi du relevé des charges, des décomptes individuels, ainsi que du bilan à l'ensemble des copropriétaires, Monsieur [REDACTED] a vérifié la comptabilité de la Résidence, et en a validé la bonne tenue par le syndic.

Le montant total des dépenses de l'exercice 2020 est en baisse de 4,7% (ou -2.992,68€) par rapport à l'exercice précédent. Cette baisse est principalement due au poste chauffage qui diminue de 12,2% (-2.690,09€) alors que les autres charges baissent de 0,7% (ou -302,59€).

La comptabilité est soumise à l'approbation des votes qui donnent le résultat suivant :

OUI : unanimité.

Les comptes et le bilan de l'exercice 2020 sont approuvés, avec le pourcentage suivant de votes favorables : 100%.

c) Approbation de la comptabilité et du bilan de l'exercice 2021. Budget de l'exercice 2022.

Quorum : 50% + 1 voix. Clé : immeuble (978 Q.).

Avant l'envoi du relevé des charges, des décomptes individuels, ainsi que du bilan à l'ensemble des copropriétaires, Monsieur [REDACTED] a vérifié la comptabilité de la Résidence, et en a validé la bonne tenue par le syndic.

Le montant total des dépenses de l'exercice 2021 est en hausse de 10,7% (ou +6.475,37€) par rapport à l'exercice précédent. Cette baisse est due au poste chauffage qui est en hausse de 5,4% (+1.045,16€), mais aussi à la hausse des autres charges (+13,2% ou +5.430,21€).

La comptabilité est soumise à l'approbation des votes qui donnent le résultat suivant :

OUI : unanimité.

Les comptes et le bilan de l'exercice 2021 sont approuvés, avec le pourcentage suivant de votes favorables : 100%.

Le syndic informe les copropriétaires que le budget actuel laisse à la copropriété une marge de sécurité de 4,8% (3.250,77€) et conseille de ne pas le diminuer, bien au contraire. En se basant sur les prix actuels du mazout, le syndic alerte la copropriété sur l'inévitable obligation d'augmenter les appels de provisions, de façon à faire face à la crise et à pouvoir payer les factures durant tout l'exercice 2022. Le syndic explique son évaluation, et propose une augmentation de 25% à 30% des appels de provisions puisqu'il ne reste que 2 trimestres pour clôturer le budget. Le syndic conseille aussi à chacun de faire très attention à sa consommation individuelle, et de diminuer tant que possible le niveau des vannes de ses radiateurs.

Les copropriétaires proposent ensuite de modifier les appels jusqu'à la prochaine Assemblée Générale (18,00€/quotité/trimestre actuellement).

Le syndic propose également de mettre en place un système d'appels mensuels de provisions et d'ordres permanents : le premier appel serait envoyé en juillet 2022, base sur laquelle chaque copropriétaire pourrait créer son ordre permanent jusqu'à une nouvelle modification du budget. Entretemps, plus aucun appel ne serait envoyé, mais les rappels suivis par le syndic en cas de défaut de paiement.

Proposition de modification du budget :

- Appartements et rez : 23,10€/quotité/trimestre.
- Garages : 18,00€/quotité/trimestre.

A appeler sur base trimestrielle à partir de juillet 2022.

Le budget est soumis à l'approbation des votes qui donnent le résultat suivant :

OUI : unanimité.

Le budget est approuvé, avec le pourcentage suivant de votes favorables : 100%.

4. Situation du fonds de réserve.

Comme indiqué au bilan envoyé aux copropriétaires, le fonds de réserve s'élevait au 31/12/2021, date de clôture de l'exercice comptable, à la somme de 88.472,82€.

Au jour de l'Assemblée, en raison des appels de fonds des 1^{er} et 2^{ème} trimestres 2022 et des montants à payer pour solder le chantier de la façade et des balcons côté arrière, ce montant s'évalue à 30.600,00€ en chiffres arrondis. Les décisions sur l'approvisionnement du fonds de réserve sont prises au point n°9 de l'AG.

5. **Décharges au Conseil de Copropriété, au Commissaire aux Comptes, et au syndic pour l'exercice écoulé.**

OUI : unanimité.

Décharge pleine et entière est donnée par l'Assemblée, avec le pourcentage suivant de votes favorables : 100%.

6. **Proposition de remplacement du système de parlophonie actuel par un système de vidéo-parlophonie. Devis et votes.**

Quorum : 66%. Clé : appartements (810 Q.).

Arrivée de Madame [REDACTED] → Quorum 13 P./684Q.

L'AG de 2019 avait décidé de reporter ce point. Les firmes [REDACTED] et [REDACTED] avaient été consultées pour le remplacement de l'installation actuelle (analogique) par un nouveau système numérique avec caméras (intérieure et extérieure) au rez-de-chaussée. Il sera obligatoire de remplacer tous les postes intérieurs, mêmes chez les propriétaires souhaitant conserver un parlophone simple. Budgets (prix actualisés pour 2022) :

- [REDACTED] : 3.998,89€ TVAC à frais communs +147,19€ TVAC de supplément par appartement souhaitant un parlophone simple à cornet, ou +159,55€ TVAC de supplément par appartement souhaitant un parlophone main-libre, ou +293,26€ TVAC de supplément par appartement souhaitant l'installation d'un vidéophone intérieur couleur main libre, ou +394,38€ TVAC pour l'installation d'un vidéophone intérieur couleur avec cornet, ou +702,25€ TVAC pour l'installation d'un vidéophone intérieur couleur main-libre Wi-Fi. Garantie de 3 ans.

- [REDACTED] : 5.132,81€ TVAC à frais communs +89,78€ TVAC de supplément par appartement souhaitant un parlophone simple à cornet, ou +121,62€ TVAC de supplément par appartement souhaitant un parlophone main-libre, ou +222,01€ TVAC de supplément par appartement souhaitant l'installation d'un vidéophone intérieur couleur main libre, ou +345,34€ TVAC pour l'installation d'un vidéophone intérieur couleur avec cornet, ou +543,12€ TVAC pour l'installation d'un vidéophone intérieur couleur main-libre Wi-Fi. Garantie de 2 ans.

Proposition soumise au vote : réalisation des travaux par [REDACTED] pour 3.998,89€ TVAC + coût des appareils privés.

OUI : unanimité.

La proposition est acceptée, avec le pourcentage suivant de votes favorables : 100%.

Financement des travaux : fonds de réserve + appel de fonds spécifique en fonction du choix de chacun pour les appareils privés.

7. **Travaux à effectuer sur les ascenseurs suite à la dernière analyse de risques. Devis et votes.**

Quorum : 66%. Clé : appartements (810 Q.).

15 ans s'étant écoulés depuis la 1^{ère} analyse de risques, le syndic a fait réaliser la nouvelle analyse de risques légale et un nouveau rapport de l'organisme de contrôle a été reçu suite à la visite du 27/10/2020. La copropriété dispose de 3 ans au maximum depuis la date du contrôle pour faire réaliser les travaux relatifs à cette nouvelle analyse. La société ASCELEC, en contrat avec la copropriété, a fait offre pour ce travail : **7.325,56€ TVAC**.

Proposition soumise au vote : réalisation des travaux par [REDACTED] pour le montant de 7.325,56€ TVAC.

OUI : unanimité.

La proposition est acceptée, avec le pourcentage suivant de votes favorables : 100%.

Financement des travaux : fonds de réserve.

8. **Demande du propriétaire du rez-de-chaussée (étude Notariale) de pouvoir faire installer sur la façade un panneau indiquant qu'il existe en sous-sol des parkings pour les clients de l'étude. Votes.**

Quorum : 80%. Clé : immeuble (978 Q.).

Avant de céder la parole au demandeur (représenté lors de l'AG), le syndic précise que tout accord de l'Assemblée ne le dispenserait d'obtenir toutes autorisations administratives, urbanistiques, ou autres obligatoires et utiles aux bonnes fins du projet, ni de respecter toutes les normes en vigueur relatives au projet. Un photomontage est présenté, sur lequel le panneau est placé entre l'appartement B00 et le C00. Le demandeur fait préciser que le panneau serait plutôt à placer entre les 2 fenêtres du B00 dont il est propriétaire ou, à défaut d'acceptation, de manière plane sur le volet des garages.

Proposition soumise au vote : autorisation de placer une plaque sur le volet des garages, et ce dans le plan de la façade. En cas de cessation de ses activités, le Notaire remettrait les lieux dans leur pristin état.

OUI : 579 Q.

NON : 105 Q. ([REDACTED]).

ABSTENTIONS : 0 Q.

La proposition est acceptée, avec le pourcentage suivant de votes favorables : 84,6%.

9. **Approvisionnement du fonds de réserve.**

Le vote porte sur : 3,00€/quotité/trimestre sur 978 quotités et jusqu'à la prochaine AG.

OUI : unanimité.

La proposition est acceptée, avec le pourcentage suivant de votes favorables : 100%.

10. **Elections statutaires.**

Les candidats sont :

Conseil de Copropriété : Monsieur [REDACTED] (Président), Monsieur [REDACTED] (Assesseur).

OUI : unanimité.

Pourcentage de votes favorables : 100%.

Commissaire aux comptes : Monsieur [REDACTED] .

OUI : unanimité.

Pourcentage de votes favorables : 100%.

Syndic : SOGESCO srl, représentée par [REDACTED], pour une période de 1 an, avec pouvoir d'engagement prorogé à 10 ans.

OUI : unanimité.

Pourcentage de votes favorables : 100%.

Lecture est donnée à l'Assemblée du présent procès-verbal.

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

Le bureau et les propriétaires encore présents sont invités à signer le procès-verbal.

SOGESCO srl – Gérance d'Immeubles – Quai St.Léonard n°49 C – 4000 LIEGE

☎ : 04/227.38.94 – Fax : 04/227.51.23 - @ : marc.cabolet@sogesco.be