

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES
DE LA RESIDENCE « MOULIN ST JACQUES » QUI S'EST TENUE
LE 30 AVRIL 2019 DANS LES BUREAUX DU NOTAIRE KREMERS**

Etaient présents ou représentés : 17/20 propriétaires qui totalisent 894/978 quotités.

Etait également présent Marc Cabolet, de SOGESCO sprl, 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 KREMERS.

Le secrétaire est : Monsieur FASSOTTE.

Régulièrement élu en ouverture d'Assemblée.

2. Approbation du procès-verbal de l'Assemblée Générale du 23 avril 2018.

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

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 23 avril 2018 est approuvé, avec le pourcentage suivant de votes favorables : 100%.

3. Approbation de la comptabilité et du bilan de l'exercice 2018. Budget 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 OFFERMANN 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 2018 est en hausse de 5,6% (ou +3.498,23€) par rapport à l'exercice précédent. Cette hausse globale n'est pas due au poste chauffage qui est en baisse de 2,4% (-498,14€), mais plutôt à la hausse des autres charges (+9,6% ou +3.996,37€).

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

OUI : unanimité.

Les comptes et le bilan de l'exercice 2018 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 7,1% (4.676,52€), ce qui est confortable. Les copropriétaires proposent ensuite de reconduire les appels jusqu'à la prochaine Assemblée Générale (18,00€/quotité/trimestre).

Proposition de modification du budget : néant.

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 31/12/2018, date de clôture de l'exercice comptable, à la somme de 54.973,00€. Au jour de l'Assemblée, en raison des appels de fonds des 1^{er} et 2^{ème} trimestres 2019 qui ont finalement été maintenus en raison du point n°6 de l'ordre du jour, ce montant s'évalue à 74.000,00€ en chiffres arrondis. Les décisions sur l'approvisionnement du fonds de réserve sont prises au point n°10 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 rénovation des bandeaux en béton, des garde-corps, et de l'étanchéité des balcons à l'arrière (partie centrale). Présentation des soumissions des entreprises sur base du cahier des charges de l'architecte. Explications du dossier par l'architecte. Votes.

Quorum : 66%. Clé : appartements + rez (961 Q.).

Dans ce dossier, malgré les nombreuses demandes envoyées par le bureau d'architecture DE VOS et HENDRICK à différentes entreprises (au moins 7 ou 8), seules 3 offres finalisées en rapport étroit avec le cahier des charges de l'architecte ont été reçues : RONVEAUX, THOMASSEN, et APRUZZESE. Les entreprises ARB et LAGROU, qui avaient fait offre à l'origine du dossier, n'ont plus suivi.

Avant de laisser la parole à l'architecte, le syndic fait état du montant des offres qui comprennent toutes : l'installation du chantier, l'échafaudage, les diverses protections (toitures, coupoles, etc.), la rénovation du béton des balcons avec mise en peinture des faces et des plafonds, la rénovation de l'étanchéité des terrasses avec nouveau carrelage, le remplacement des tuyaux de descente, la réparation de fissures dans la maçonnerie en briques ainsi que la mise en peinture de cette maçonnerie, le traitement et la mise en peinture des garde-corps et des séparations de balcons. Le syndic précise à nouveau qu'il s'agit de la partie centrale de l'immeuble à l'exclusion des parties latérales renforcées du côté des cuisines et donc à l'exclusion des balcons des cuisines.

- RONVEAUX : 82.299,79€ TVAC + 1.620,95€ par balcon en frais privés.

- THOMASSEN : 113.403,38€ TVAC + 1.697,80€ par balcon en frais privés.

- APRUZZESE : 82.355,56€ TVAC + 1.648,94€ par balcon en frais privés.

A ces budgets il y a lieu d'ajouter les honoraires de l'architecte (10% HTVA 21% du montant HTVA des travaux), soit +/- 12.500,00€ TVAC, ainsi que les honoraires d'un coordinateur sécurité, estimés par l'architecte à +/- 1.000,00€ TVAC.

Commentaires de l'architecte et de l'Assemblée : les entreprises devraient pouvoir commencer en septembre pour une durée de chantier de 3 à 4 mois.

Les frais d'installation d'échafaudages sont très variables d'une entreprise à l'autre.

Les balcons côté cuisines ne sont pas traités pour des questions de coût de moyens d'accès et de chantier, mais aussi car ils sont moins soumis aux intempéries.

De quelle durée est la garantie : la garantie décennale légale est d'application et devra être couverte par l'entrepreneur choisi.

Outre ce qui concerne directement la façade, il est demandé instamment à l'occupant du C01 d'arrêter de nourrir les pigeons en raison des nuisances que cela génère (fientes sur les coupoles et bouchage des crépines de toiture, population grandissante, etc.)

Proposition soumise au vote : réalisation des travaux par la société APRUZZESE S.A. dans les budgets annoncés ci-dessus. Délai : pour septembre 2019. Comité pour les choix esthétiques : Mr et Mme KREMERS, FASSOTTE, FRANCOIS, et ALFANO.

OUI : unanimité.

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

Financement des travaux : fonds de réserve pour la partie commune + appels de fonds individuels pour les balcons privés (en juillet).

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

Quorum : 66%. Clé : appartements (910 Q.).

Les firmes CRAVELEC et FD ELEC ont 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 :

- CRAVELEC : 3.772,54€ TVAC à frais communs +138,86€ TVAC de supplément par appartement souhaitant un parlophone simple à cornet, ou +150,52€ TVAC de supplément par appartement souhaitant un parlophone main-libre, ou +276,66€ TVAC de supplément par appartement souhaitant l'installation d'un vidéophone intérieur couleur main libre, ou +372,06€ TVAC pour l'installation d'un vidéophone intérieur couleur avec cornet, ou +662,50€ TVAC pour l'installation d'un vidéophone intérieur couleur main-libre Wi-Fi. Garantie de 3 ans.

- FD ELEC : 4.582,87€ TVAC à frais communs +80,17€ TVAC de supplément par appartement souhaitant un parlophone simple à cornet, ou +113,32€ TVAC de supplément par appartement souhaitant un parlophone main-libre, ou +210,53€ TVAC de supplément par appartement souhaitant l'installation d'un vidéophone intérieur couleur main libre, ou +308,34€ TVAC pour l'installation d'un vidéophone intérieur couleur avec cornet, ou +585,31€ TVAC pour l'installation d'un vidéophone intérieur couleur main-libre Wi-Fi. Garantie de 2 ans.

Proposition soumise au vote : report de ce point à l'AG de 2020.

OUI : unanimité.

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

8. Proposition de rafraîchissement des peintures des halls d'entrée. Devis et votes.

Quorum : 66%. Clé : appartements + rez (961 Q.).

Le devis de l'entreprise LAMBERT, daté de 2016 et dont le prix reste d'actualité, comprend un mise en peinture des murs, plafonds, et portes (ascenseurs + cave) pour un montant de 981,56€ TVAC.

Proposition soumise au vote : réalisation des travaux par Monsieur LAMBERT pour 981,56€ TVAC.

OUI : unanimité.

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

Financement des travaux : fonds de réserve.

9. Information sur le changement de contrat d'assurance incendie de la copropriété.

Sur base du mandat qu'il leur avait été donné, le courtier (bureau GALLER) et le syndic ont souscrit un meilleur contrat d'assurance incendie pour la copropriété, chez AXA. Non seulement ce contrat fera économiser presque 1.400,00€ par an à la copropriété, mais il a surtout des garanties beaucoup plus étendues au niveau des sinistres couverts, et est frappé d'une franchise moins importante : +/- 1.040€ au lieu de 1.300€/sinistre chez FIDEA.

De plus, le bâtiment ayant été expertisé par un expert agréé par AXA, aucune règle proportionnelle pour sous assurance peut être appliquée. La copropriété bénéficie également de pertes indirectes à hauteur de 10% de la valeur du sinistre.

10. **Approvisionnement du fonds de réserve.**

Le vote porte sur : 12.000,00€ par trimestre en juillet 2019 et octobre 2019 en 961 quotités + les appels spécifiques pour les appartements qui possèdent un balcon arrière (voir point n°6) + 6.000,00€ par trimestre en janvier et avril 2020 en 961 quotités.

OUI : unanimité.

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

11. **Elections statutaires.**

Les candidats sont :

Conseil de Copropriété : Monsieur KREMERS (Président), Monsieur OFFERMANN (Assesseur).

OUI : unanimité.

Pourcentage de votes favorables : 100%.

Commissaire aux comptes : Monsieur OFFERMANN.

OUI : unanimité.

Pourcentage de votes favorables : 100%.

Syndic : SOGESCO sprl, représentée par Marc CABOLET, 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 sprl – Gérance d'Immeubles – Quai St.Léonard n°49 C – 4000 LIEGE
☎ : 04/227.38.94 – Fax : 04/227.51.23 - @ : marc.cabolet@sogesco.be