

**PROCES-VERBAL DE LA SECONDE ASSEMBLEE GENERALE DES
COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE « MOULIN ST JACQUES » QUI S'EST TENUE
LE 23 MAI 2023 DANS LES BUREAUX DE SOGESCO SRL
Quai Saint-Léonard n°49 C – 4000 LIEGE**

Faute de quorum suffisant le 20/04/2023, l'AG ordinaire a dû être reportée au 23/05/2023. Plus aucun quorum spécifique n'est donc requis pour tenir valablement la présente AG.

Etaient présents ou représentés : 6/24 propriétaires qui totalisent 233/978 quotités.

Etaient également présents [REDACTED] et [REDACTED], 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 [REDACTED].

Le secrétaire est : Monsieur [REDACTED].

Régulièrement élu en ouverture d'Assemblée.

2. Approbation du procès-verbal de l'Assemblée Générale du 28 avril 2022.

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 28 avril 2022 est approuvé, avec le pourcentage suivant de votes favorables : 100%.

3. Approbation de la comptabilité et du bilan de l'exercice 2022. Budget de l'exercice 2023.

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] (Commissaire aux Comptes) 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 2022 est sans surprise, vu la crise actuelle du prix des énergies, en forte hausse par rapport à celui de l'exercice précédent (+28,2% ou +18.913,01€). Cela est dû majoritairement au poste chauffage vu la flambée des prix du mazout que personne ne peut ignorer (+70,4% ou +14.421,08€), l'ensemble des autres charges étant en augmentation plus limitée (+9,6% ou +4.491,93€).

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

OUI : unanimité.

Les comptes et le bilan de l'exercice 2022 sont approuvés, avec le pourcentage suivant de votes favorables : 100%.

Le syndic informe les copropriétaires que les appels de provisions sur charges actuels couvriront un budget qui paraît actuellement trop élevé pour l'exercice 2023 s'ils restent inchangés. Un nouveau budget a été calculé sur base d'une consommation moyenne annuelle de carburant sur les 5 derniers exercices, et d'un prix moyen actuel du mazout. Estimation à laquelle il y a lieu d'ajouter toutes les autres charges qui augmenteront assez fortement du fait de l'index de 10% pour la plupart des contrats en 2023. Le syndic explique son évaluation, et propose les appels mensuels suivants : 19,00€/quotité/trimestre pour les appartements et rez (au lieu de 23,10€ actuellement, soit près de 20% en moins) et 18,00€/quotité/trimestre pour les garages (inchangé).

Le syndic conseille aussi à chacun de continuer à faire très attention à sa consommation individuelle, et de diminuer tant que possible le niveau des vannes des radiateurs.

Les copropriétaires proposent ensuite de modifier les appels jusqu'à la prochaine Assemblée Générale, et ce à partir du 3^{ème} trimestre 2023.

Proposition de modification du budget : - Appartements et rez : 19,00€/quotité/trimestre.
- Garages : inchangé.

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 31/12/2022, date de clôture de l'exercice comptable, à la somme de 100.330,74€. Au jour de l'Assemblée, en raison des appels de fonds des 1^{er} et 2^{ème} trimestres 2023, de la dépense effectuée pour la vidéophonie, et des montants à payer pour solder le chantier de la façade et des balcons côté arrière, ce montant s'évalue à 34.400,00€ en chiffres arrondis. Les décisions sur l'approvisionnement du fonds de réserve sont prises au point n°11 de l'AG.

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

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

OUI : unanimité.

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

6. Proposition de réalisation d'un audit énergétique du bâtiment. Devis et votes.

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

Arrivée [REDACTED] + mandant → Quorum 8/24 P. et 306/978 Q.

A la demande d'un copropriétaire, le syndic a demandé une offre au bureau d'étude et d'expertise énergétique [REDACTED]. Ce bureau précise dans son offre que les copropriétés deviennent éligibles dans la nouvelle version des subsides AMUREBA, ce qui permet d'obtenir des subsides équivalant à 75% du coût des audits, en fonction des options choisies. Cette nouvelle version des subsides AMUREBA est en attente de publication officielle. Le syndic explique l'offre aux copropriétaires, et annonce les options et coûts :

- Audit global AMUREBA : 7.018,00€ TVAC subsidié à 75% → **1.754,50€ TVAC.**
- Etude de préféabilité technique et énergie renouvelable : 4.235,00€ TVAC subsidié à 75% → **1.058,75€ TVAC.**
- Rénovation chaufferie : non subsidié → **7.865,00€ TVAC** (y compris appels d'offres et suivi de chantier).
- Accompagnement photovoltaïque : non subsidié → **5.445,00€ TVAC** (y compris étude de rentabilité, mission de conception et de réalisation).

Proposition soumise au vote : réalisation de l'audit global par [REDACTED] pour le montant de 1.754,50€ TVAC, conditionné à l'octroi des subsides de 75%.

OUI : unanimité.

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

Financement des travaux : fonds de réserve.

7. **Proposition de réparation (en rappel) de maçonneries des colonnes cuisines en façade arrière. Devis et votes.**

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

Lors du chantier de réfection des balcons sur la partie centrale, des zones (non couvertes par l'échafaudage) instables ont été découvertes côtés cuisines. Ces zones ont été sécurisées par l'entreprise [REDACTED], qui travaille en rappel. Il y a lieu à présent de les remettre en état. Budget : **6.095,00€ TVAC**.

Proposition soumise au vote : réalisation des travaux par [REDACTED] pour la somme de 6.095,00€ TVAC. Après chantier, un courrier de sensibilisation sera envoyé à chaque copropriétaire afin de maintenir les balcons dans un bon état de propreté et d'étanchéité.

OUI : unanimité.

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

Financement des travaux : fonds de réserve.

8. **Proposition de mise en peinture des communs. Devis et votes.**

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

A la demande d'un copropriétaire, le syndic a fait appel à l'entreprise [REDACTED], qui avait déjà repeint le hall. Son devis a été mis en concurrence avec l'entreprise [REDACTED]. Le syndic détaille les devis, et annonce le montant des offres :

- [REDACTED] : 8.350,68€ TVAC.

- [REDACTED] : 8.882,80€ TVAC.

Proposition soumise au vote : réalisation des travaux par l'entreprise [REDACTED] pour la somme de 8.350,68€ TVAC + budget nécessaire à la mise en peinture de la face « couloir » des portes privatives des appartements.

OUI : unanimité.

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

Financement des travaux : fonds de réserve.

9. **Proposition de prolongation du contrat [REDACTED] pour la location des répartiteurs de chaleur et des décompteurs d'eau. Votes.**

Quorum : 50% + 1 voix. Clé : appartements + rez (961 Q.).

Le contrat actuel arrive à échéance, ainsi que les piles des répartiteurs. Les appareils doivent être remplacés. [REDACTED] propose la prolongation de son contrat de location pour la somme de **2.301,88€ TVAC/an** sur base d'un contrat de 10 ans (actuellement 3.352,54€/an, soit +/- 30% d'économie). Les vannes privatives qui devraient être remplacées seraient facturées 16,96€ TVAC/pièce.

Proposition soumise au vote : remplacement des appareils par ISTA moyennant signature du contrat de location pour une durée de 10 ans au prix de 2.301,88€ TVAC/an (indexé chaque année).

OUI : unanimité.

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

Financement : contrat de location en charges courantes.

10. Information sur la procédure judiciaire intentée le 30/03/2023 par la société [REDACTED] à l'encontre de la copropriété. Votes.

Quorum : 50% + 1 voix. Clé : appartements + rez (961 Q.).

La copropriété a reçu le 30 mars dernier une assignation de la part de la société APRUZZESE qui réclame le paiement des montants qui ont été retenus sur le chantier de rénovation des balcons et des bétons en façade arrière. Ces montants avaient été retenus car en été 2021 des grosses inondations liées au chantier avaient provoqué d'importants dégâts au niveau de l'étude Notariale et de l'un ou l'autre appartement du bel étage. La société APRUZZESE refusant d'assumer ses responsabilités dans ce dossier, tout comme son assureur, elle avait alors été assignée de façon conjointe via la protection juridique souscrite, par la copropriété et les diverses parties concernées. Il avait alors été demandé au syndic de ne pas payer le solde des travaux à l'entrepreneur : **67.216,49€** qui sont aujourd'hui réclamés par voie de justice, avec intérêts et indemnité de procédure en sus.

Le syndic a envoyé le dossier à Maître [REDACTED], présent le 20/04 pour informer de façon précise les copropriétaires présents sur les deux procédures, afin qu'il défende la copropriété dans ce second dossier puisqu'il s'occupe déjà des intérêts de la copropriété dans le premier, et qu'il y a clairement un lien. Le but était de définir une stratégie et de prendre une décision sur ce qu'il y a lieu de faire au niveau de la copropriété avec cette retenue sur facture. Il a été proposé le 20/04 d'envoyer au Conseil de la société [REDACTED] une proposition de transaction, ce que Maître [REDACTED] a fait le 26/04. La proposition se basait sur un versement de 85% de la facture de solde contre abandon de la procédure, 15% étant retenus pour des problèmes de chantier non résolus. A ce jour, aucune réponse du conseil d'APRUZZESE n'est parvenue, mais le délai de 1 mois n'est pas dépassé.

Le syndic informe également les copropriétaires que dans le cadre de la 1^{ère} procédure, la société [REDACTED] réclame des suppléments, notamment pour le démontage de l'échafaudage ainsi que pour le placement de nacelles (17.921,25€ TVAC). Suppléments contestés puisque relatifs aux problèmes rencontrés avec l'échafaudage dont la copropriété n'a pas la responsabilité.

A noter qu'actuellement, la protection juridique souscrite par la copropriété refuse son intervention dans la seconde procédure (ce que Maître [REDACTED] se réserve le droit de contester), et que le plafond des dépenses est atteint dans la première procédure.

Proposition soumise au vote : validation de la proposition de transaction (versement de 85% du solde) telle qu'envoyée par Maître [REDACTED] à la partie adverse.

OUI : unanimité.

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

11. Approvisionnement du fonds de réserve.

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

OUI : unanimité.

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

12. Elections statutaires.

Les candidats sont :

Conseil de Copropriété : Messieurs [REDACTED] et [REDACTED].

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