

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES DE LA
RESIDENCE « BOISEMONT » QUI S'EST TENUE LE 10 janvier 2020
à la Brasserie « La Charnale » Rue Servais Malaise n°15 – 4030 GRIVEGNEE**

Etaient présents ou représentés : 26/31 propriétaires totalisant 8.636/10.000 quotités.

Etaient également présents Marc Cabolet et Nathalie Schellens, de SOGESCO sprl, syndic.

ORDRE DU JOUR.

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

Quorum : 50% + 1 voix. Clé : immeuble (10.000 Q.).

L'Assemblée est ouverte sous la présidence de : Monsieur SERET.

Le secrétaire est : Madame M-C. MOTTE.

Régulièrement élu en ouverture d'Assemblée.

2. Approbation du procès-verbal de l'Assemblée Générale du 14 juin 2019.

Quorum : 50% + 1 voix. Clé : immeuble (10.000 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 14 juin 2019 est approuvé, avec le pourcentage suivant de votes favorables : 100%.

3. a) Approbation des comptes et du bilan de l'exercice 2018/2019.

Quorum : 50% + 1 voix. Clé : immeuble (10.000 Q.).

Avant l'envoi du bilan, des décomptes individuels, ainsi que de la situation du fonds de réserve à l'ensemble des copropriétaires, la Commissaire aux comptes a vérifié la comptabilité de la Résidence, et a confirmé la bonne tenue des comptes par le syndic. Le montant total des dépenses de l'exercice 2018/2019 est en hausse de 4,3% (ou +3.119,47€) par rapport à l'exercice précédent.

Cela n'est pas dû au poste chauffage qui est en diminution (-1.374,37€ ou -8,0%), mais plutôt à l'ensemble des autres charges qui sont en augmentation (+4.493,84€ ou +8,1%).

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

OUI : unanimité.

Les comptes et le bilan de l'exercice 2018/2019 sont approuvés, avec le pourcentage suivant de votes favorables : 100%.

b) Budget de l'exercice 2019/2020.

Quorum : 50% + 1 voix. Clé : immeuble (10.000 Q.).

Le syndic informe les copropriétaires que le budget actuel laisse à la copropriété une marge de sécurité de 5% et conseille de ne pas le diminuer. Les propriétaires proposent ensuite de reconduire les montants des appels de provisions votés l'an dernier (2,10€/quotité/trimestre pour les appartements et 0,65€/quotité/trimestre pour les garages).

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 30/09/2019, date de clôture de l'exercice, à la somme de 94.951,45€.

Au jour de l'Assemblée, en raison des dépenses effectuées (mur du bas et élagages, circulateur chauffage sol) et des appels du 4^{ème} trimestre 2019 et du 1^{er} trimestre 2020, ce montant peut s'évaluer en chiffres arrondis à 41.800,00€.

Les décisions sur l'approvisionnement du fonds de réserve sont prises au point n°10 du présent procès-verbal.

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

Quorum : 50% + 1 voix. Clé : immeuble (10.000 Q.).

OUI : unanimité.

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

6. Proposition de mise à niveau et de remplacement des caniveaux situés devant les garages se trouvant sous l'immeuble. Devis et votes.

Quorum : 66%. Clé : immeuble (10.000 Q.).

La demande avait été formulée par Mesdames BIHET et MARTIN lors de la précédente AG. En raison de l'affaissement progressif du sol au fil des années, la « marche » à franchir pour rentrer les véhicules dans certains garages situés sous le bâtiment devient trop importante. Les entrepreneurs consultés conseillent tous le remplacement des caniveaux existants après réalisation d'une nouvelle fondation en béton. Cela nécessite également la correction des pentes des allées en pavés de béton sur une largeur de 1 mètre environ.

- RC RENO : 15.974,20€ TVAC (+1.060,00€ pour un cariveau de 20cm de largeur au lieu de 15cm, si possible techniquement pour le raccordement. A voir au démontage).

- PRO BATY : 17.400,96€ TVAC.

- ISTACES : 17.861,00€ TVAC (+1.300,00€ pour un cariveau de 20cm de largeur).

Proposition soumise au vote : réalisation du travail par RC RENO pour un montant de 15.974,20€ TVAC, avec les caniveaux de 15cm.

OUI : unanimité.

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

Financement des travaux : fonds de réserve.

7. Dossier de raccordement et de déviation des tuyaux de descente des garages extérieurs, de façon à ce que les eaux ne soient plus déversées dans le talus côté jardin (risque d'affaissement). Proposition de modification de la décision prise lors de l'AG de 2019. Devis et votes.

Quorum : 66%. Clé : boîtes extérieures (506 Q.).

Le travail voté lors de l'AG de 2019 (MARIANO - 1.229,60€ TVAC) permettait de ramener les eaux de la toiture de ces garages sur le tarmac plutôt que de les laisser se déverser dans le talus qui se creuse. Après réflexion, l'afflux d'eau que cela va générer à l'endroit du déversement ne semble pas une solution idéale, d'autant plus en cas de gel. Il est donc ici proposé une autre solution, qui consiste à réaliser de nouvelles évacuations par l'intérieur de chaque boîte, avec sortie en partie inférieure comme pour tous les autres garages extérieurs.

- MARIANO : 2.098,80€ TVAC.

Proposition soumise au vote : réalisation des travaux par MARIANO pour le montant de 2.098,80€ TVAC, conditionné à un test d'écoulement des eaux déversées vers le filet d'eau situé au centre de l'allée.

OUI : 481 quotités.

NON : 25 quotités (DRISKET).

ABSTENTIONS : 0 quotité.

La proposition est acceptée, avec le pourcentage suivant de votes favorables : 95%.

Financement des travaux : appel de fonds aux propriétaires de garages.

8. Dossier portes des garages. Pour des raisons esthétiques, proposition de modification de la décision prise à l'AG de 2019, et d'uniformisation de la teinte en RAL 8019 pour tous les garages, qu'ils soient situés sous l'immeuble ou en dehors (boxes). Votes.

Quorum : 50% + 1 voix. Clé : immeuble (10.000 Q.).

Monsieur GASPARD a demandé au syndic que ce point soit porté à l'ordre du jour, après constat du remplacement des volets de certains garages situés sous l'immeuble. Pour rappel, la norme actuelle (votée en 2018, et modifiée par vote en 2019) dit ceci :

« Autorisation de placement de portes sectionnelles à panneaux horizontaux selon les conditions de dimensions (panneaux horizontaux lisses de 50cm à 55cm de hauteur), de texture (lisse, non structurée)), et de couleurs (RAL 8019 sous le bâtiment et RAL 8016 pour les boxes) et la finition (sablée, effet satiné)) définies. Application de cette nouvelle norme à tous les garages, qu'ils soient situés sous le bâtiment ou en dehors ».

La demande formulée par Monsieur GASPARD porte sur la teinte des portes sectionnelles, qu'il souhaite voir s'uniformiser en **RAL 8019**, que cela soit pour les garages situés sous le bâtiment, mais aussi pour ceux situés à l'extérieur (boxes).

Le syndic précise que Monsieur DUBOIS avait déjà changé la porte de son box extérieur selon la norme de 2018 en la respectant strictement (rainures verticales et RAL 8016).

Proposition soumise au vote : modification de la norme votée en 2018, et modifiée en 2019, par l'obligation d'utiliser la teinte RAL 8019 lors de tout changement de porte de garage, que celui-ci soit situé sous l'immeuble ou en dehors.

OUI : 7.637 quotités.

NON : 0 quotité.

ABSTENTIONS : 999 quotités (RIGO, NELIS, THOMMEN).

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

9. Proposition d'allocation d'un budget annuel à la commission jardinage de façon à réaménager progressivement le parc suite aux derniers gros élagages. Election des membres de la commission. Fixation du budget et de sa durée dans le temps. Votes.

Quorum : 66%. Clé : immeuble (10.000 Q.).

Le chantier du mur du bas du parc a nécessité des élagages et abattages pour dégager la zone de chantier, mais aussi pour garantir les travaux dans le temps (présence de racines, etc.). L'occasion a été saisie d'abattre quelques arbres morts et/ou dangereux dans le talus. Ces opérations ont éclairci le parc de manière sensible. Le Conseil de Copropriété propose d'élire une commission jardinage, et de lui attribuer un budget annuel afin de réaménager progressivement le parc. Proposition de budget : 3.000,00€ par an. Durée à définir.

Candidats à la commission jardinage : Mesdames CHMIELEWSKI, JEANTY, O. PIETTE, BANNEUX, ainsi que Messieurs SERET et GASPARD.

Proposition soumise au vote : allocation du budget de 3.000€ pour une période de un an à la commission jardinage.

OUI : 8.257 quotités.

NON : 0 quotité.

ABSTENTIONS : 379 quotités (ELOY, DRISKET).

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

Financement des travaux : fonds de réserve.

10. Approvisionnement du fonds de réserve.

Quorum : 50% + 1 voix. Clé : immeuble (10.000 Q.).

Le vote porte sur : 0,50€/quotité/trimestre jusqu'à la prochaine AG, plus appels spéciaux au GA pour leur contribution aux points n°6 et 8.

OUI : unanimité.

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

11. Elections statutaires.

Quorum : 50% + 1 voix. Clé : immeuble (10.000 Q.).

Les candidats sont :

Conseil de Copropriété : Mesdames B. PIETTE, FRAIKIN, et BANNEUX.

OUI : unanimité.

Pourcentage de votes favorables : 100%.

Commissaire aux comptes : Madame Anne MOTTE.

OUI : unanimité.

Pourcentage de votes favorables : 100%.

Syndic : SOGESCO srl, représentée par Marc CABOLET, pour une période de 2 ans, 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