

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES DE LA  
RESIDENCE « BOISEMONT » QUI S'EST TENUE LE 19 JANVIER 2023  
A LA SALLE SISE RUE DES CHALETS, 13 à 4030 GRIVEGNEE**

Etaient présents ou représentés : 25/31 propriétaires totalisant 8.250/10.000 quotités.

Etaient également présents Marc Cabolet et Nathalie Schellens, de SOGESCO srl, 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 A. MOTTE.

Régulièrement élu en ouverture d'Assemblée.

**2. Approbation du procès-verbal de l'Assemblée Générale du 10 janvier 2020.**

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

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

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 10 janvier 2020 est approuvé, avec le pourcentage suivant de votes favorables : 100%.

**3. Approbation des comptes et du bilan de l'exercice 2019/2020.**

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 avait vérifié la comptabilité de la Résidence, et avait confirmé la bonne tenue des comptes par le syndic. Le montant total des dépenses de l'exercice 2019/2020 était en hausse de 7,0% (ou +5.330,53€) par rapport à l'exercice précédent. Cela était dû au poste chauffage qui était en augmentation (+2.171,80€ ou +13,7%), et aussi à l'ensemble des autres charges (+3.158,73€ ou +5,3%).

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

OUI : unanimité.

Les comptes et le bilan de l'exercice 2019/2020 sont approuvés, avec le pourcentage suivant de votes favorables : 100%.

**4. Approbation des comptes et du bilan de l'exercice 2020/2021.**

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 avait vérifié la comptabilité de la Résidence, et avait confirmé la bonne tenue des comptes par le syndic. Le montant total des dépenses de l'exercice 2020/2021 était assez stable (+326,48€ ou +0,4%) par rapport à l'exercice précédent. Le poste chauffage était en augmentation (+3.337,16€ ou +18,5%), alors que l'ensemble des autres charges diminuaient (-3.010,68€ ou -4,8%).

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

OUI : unanimité.

Les comptes et le bilan de l'exercice 2020/2021 sont approuvés, avec le pourcentage suivant de votes favorables : 100%.

**5. Approbation des comptes et du bilan de l'exercice 2021/2022. Budget de l'exercice 2022/2023. Approbation par l'assemblée générale du mandat signé par le syndic auprès de l'entreprise Broptimize pour la négociation des contrats d'énergies.**

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 2021/2022 est sans surprise, vu la crise du prix des énergies, en forte hausse par rapport à celui de l'exercice précédent (+32.515,84€ ou +39,8%). Cela est dû au poste chauffage qui est évidemment en augmentation (+24.919,59€ ou +116,6%), mais aussi à l'ensemble des autres charges (+7.596,25€ ou +12,6%).

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

OUI : unanimité.

Les comptes et le bilan de l'exercice 2021/2022 sont approuvés, avec le pourcentage suivant de votes favorables : 100%.

Le syndic informe les copropriétaires que les appels de provisions sur charges actuels (revus à la baisse depuis janvier 2023 puisque l'augmentation de 2022 ne portait que sur 3 trimestres) couvriront un budget de 133.717,60€ pour l'exercice 2022/2023 s'ils restent inchangés. Ils ont été calculés sur base d'une quantité moyenne annuelle de consommation de gaz sur les 5 derniers exercices, et d'un prix de 1,65€/m<sup>3</sup> de gaz. 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.

Les propriétaires proposent ensuite de reconduire le montant des appels de provisions actuels, et le syndic d'adopter un système d'appels mensuels et d'ordres permanents pour plus de flexibilité au cas où une adaptation budgétaire serait nécessaire en cours d'exercice en raison d'une nouvelle variation du prix des énergies, et pour faire rentrer l'argent de façon plus régulière sur le compte de la copropriété.

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% et sur base du système mensuels d'ordres permanents à partir d'avril 2023.

Le syndic informe également l'Assemblée qu'il a signé un mandat en faveur de l'entreprise Broptimize, spécialiste indépendant en matière d'achat d'énergie, de façon à ce que cette entreprise négocie avec les fournisseurs les prix les plus intéressants sous forme d'achat groupé pour les copropriétés gérées par Sogesco srl. Le domaine étant devenu trop complexe et trop spécifique, l'investissement de 242,00€ sera très largement récupéré sur le coût total des factures de gaz et d'électricité.

Le syndic demande aux copropriétaires s'ils valident ce mandat :

OUI : unanimité.

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

## **6. Situation du fonds de réserve.**

Comme indiqué au bilan envoyé aux copropriétaires, le fonds de réserve s'élevait au 30/09/2022, date de clôture de l'exercice, à la somme de 61.789,59€. Au jour de l'Assemblée, en raison des appels du 4<sup>ème</sup> trimestre 2022 et du 1<sup>er</sup> trimestre 2023, ce montant peut s'évaluer en chiffres arrondis à 71.000,00€.

Les décisions sur l'approvisionnement du fonds de réserve sont prises au point n°15 du présent procès-verbal.

## **7. 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%.

## **8. Information sur l'installation de la fibre optique dans l'immeuble.**

PROXIMUS abandonne progressivement son réseau « cuivre » et propose l'installation de la fibre optique gratuitement, secteur par secteur. Offre qui n'est valable que tant que PROXIMUS travaille sur le secteur. Ensuite, cela deviendra payant. Le syndic fait part du schéma de câblage reçu de PROXIMUS, consécutif à une réunion tenue sur place le 16/11/2022, et explique comment la fibre optique sera introduite dans l'immeuble dans un premier temps, et répartie ensuite vers les paliers des étages, sous goulottes. Chaque copropriétaire restant évidemment libre de son fournisseur d'accès à internet. Toute commande d'abonnement pourra être effectuée privativement dès l'installation réalisée, et l'introduction de la fibre optique dans l'appartement depuis les goulottes des paliers se négociera individuellement avec PROXIMUS.

## **9. Information sur la présence de véhicules électriques dans les garages, et sur leur mode de chargement ainsi que sur la sécurité.**

Il n'existe actuellement pas de loi régissant la présence et le chargement de véhicules électriques dans les copropriétés. Le syndic a reçu une série de recommandations de la part de l'Intercommunale d'Incendie de Liège et Environs (IILE) qui concerne plutôt spécifiquement les garages collectifs, ce qui n'est pas le cas à la Résidence BOISEMONT. Il est toutefois recommandé d'être vigilant lorsque l'on parque un véhicule électrique dans un garage pour le faire charger : l'installation électrique privative doit être vérifiée par un organisme de contrôle agréé et doit être déclarée conforme, et la résistance au feu des communications vers les communs soignée (par exemple, la pose d'une porte coupe-feu). Il s'agit ici de recommandations puisqu'aucune règle connue n'existe actuellement, les pompiers recommandant une prise de 16 ampères maximum.

Monsieur DUBOIS insiste sur l'importance de faire travailler un entrepreneur agréé, distribue une documentation sur les WALLBOX, et souhaite que les personnes concernées placent un détecteur dans le garage en cas d'incendie. Selon ses renseignements, la WALLBOX est le matériel à recommander pour la charge des véhicules.

## **10. Information sur le contrôle de l'installation électrique des communs qui sera organisé en 2023.**

En concertation avec le Conseil de Copropriété, et parce que les pompiers l'exigent lorsqu'ils passent dans une copropriété, un contrôle de l'installation électrique des communs sera réalisé courant 2023 par un organisme de contrôle agréé, en présence de l'électricien. Sur base du rapport émis, un devis de mise en conformité sera présenté lors de la prochaine AG ordinaire.

## **11. Proposition de rinçage/nettoyage des circuits de chauffage sol. Devis et votes.**

Quorum : 66%. Clé : appartements (9.286 Q.).

Cette opération avait été réalisée en 2010 pour un montant avoisinant les 20.000€ et avait donné d'excellents résultats. Eu égard à la panne inattendue des chaudières fin décembre

2022, les entrepreneurs recommandent fortement de renouveler l'opération de façon à protéger la nouvelle installation.

- Devis de MJM : 29.069,14€ TVAC.

Proposition soumise au vote : réalisation du rinçage/nettoyage par MJM pour 29.069,14€ TVAC.

OUI : 7.897 Q.

NON : 0 Q.

ABSTENTIONS : 353 Q. (DRISKET).

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

Financement des travaux : fonds de réserve.

## **12. Travaux à effectuer sur les ascenseurs suite à la nouvelle analyse de risques.**

### **Devis et votes.**

Quorum : 66%. Clé : appartements (9.286 Q.).

15 ans s'étant écoulés depuis la 1<sup>ère</sup> analyse de risques, le syndic a fait réaliser la nouvelle analyse de risque réglementaire et un nouveau rapport de l'organisme de contrôle a été reçu suite à la visite du 28/10/2022. 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 : **27.752,80€ TVAC.**

Proposition soumise au vote : report de ce point à l'ordre du jour de l'AG de 2024, avec sollicitation de devis comparatifs.

OUI : unanimité.

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

## **13. Eclairage du parc : proposition de reconditionnement général dans le but de gérer la consommation. Votes.**

Quorum : 66% et 50%. Clé : immeuble (10.000 Q.).

L'enjeu est économique, mais également stratégique. Il y a d'abord lieu de se décider sur un reconditionnement général de l'éclairage du parc (quorum de vote de 66%), et ensuite sur la nécessité ou non de conserver un éclairage permanent toute la nuit, ou de l'éteindre dans une plage horaire à définir (quorum de vote de 50%).

Proposition soumise au vote : report de ce point à l'ordre du jour d'une AG extraordinaire à programmer en juin 2023, avec organisation préalable d'une réunion sur place avec un électricien pour faire le point sur les diverses possibilités à faire chiffrer.

OUI : unanimité.

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

## **14. Proposition de faire réaliser un audit du bâtiment en vue de la transition énergétique et afin d'envisager des techniques d'isolation et de production d'énergie (panneaux solaires, pompes à chaleur, etc.). Votes.**

Quorum : 66%. Clé : appartements (9.286 Q.).

Le syndic demandé une offre au bureau A+ Concept en fin d'année 2022. Le prix varie de 4.235,00€ TVAC à 5.868,50€ TVAC selon l'option choisie (réponses détaillées aux pistes d'optimisation ou non).

La stratégie est maintenant transformée par l'événement survenu fin décembre 2022 puisque les deux chaudières sont définitivement tombées en panne et qu'il est impossible de

trouver des pièces pour les réparer, la marque SAINT-ROCH étant en faillite. Une solution temporaire mais coûteuse a été trouvée par l'installation d'une chaufferie mobile à l'extérieur de façon à fournir la copropriété en chauffage et en eau chaude. Le syndic a également fait réaliser des devis de placement d'une nouvelle installation, qu'il détaille. Dans les deux offres MJM, un échangeur est prévu de façon à protéger les chaudières qui ne seront pas en contact avec l'eau des circuits de chauffage sol, dont les boues sont apparemment nocives. PAILLOT n'a pas chiffré cette option.

- MJM VAILLANT : 40.996,40€ TVAC.

- MJM REMEHA : 42.692,21€ TVAC.

- PAILLOT VAILLANT : 44.392,80€ TVAC.

Proposition soumise au vote : réalisation du travail de remplacement des chaudières par l'entreprise MJM, chaudières VAILLANT, pour un montant de 40.996,40€ TVAC.

OUI : unanimité.

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

Financement des travaux : fonds de réserve.

#### **15. Approvisionnement du fonds de réserve.**

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

Le vote porte sur : un appel spécial immédiat de 1,50€ par quotité pour les chaudières + à partir d'avril 0,33€/quotité/mois jusqu'à la prochaine AG (en 9.286 Q.).

OUI : unanimité.

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

#### **16. Elections statutaires.**

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

Madame B. PIETTE ne souhaite pas prolonger son mandat comme membre du Conseil de Copropriété. La copropriété la remercie pour son implication régulière et efficace. Madame FRAIKIN avait fait part du même souhait au syndic l'an dernier, et est également remerciée.

Les candidats sont :

**Conseil de Copropriété** : Mesdames BANNEUX, MARTIN, RIGO, et DARIMONT.

OUI : unanimité.

Pourcentage de votes favorables : 100%.

**Commissaire aux comptes** : Madame A. 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](mailto:marc.cabolet@sogesco.be)**