

**PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES COPROPRIÉTAIRES DE LA
RESIDENCE « ARMILLAIRE » QUI S'EST TENUE LE 11 OCTOBRE 2022
AU CERCLE PAROISSIAL – Rue de Herve n° 653 – 4030 GRIVEGNEE**

Etaient présents ou représentés : 24/40 propriétaires qui totalisent 5.924/9.870 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 (9.870 Q.).

L'Assemblée est ouverte sous la présidence de : Madame DUPONT.

Le secrétaire est : Madame CHARLIER.

Régulièrement élu en ouverture d'Assemblée.

2. Approbation du procès-verbal de l'Assemblée Générale du 4 octobre 2021.

Quorum : 50% + 1 voix. Clé : immeuble (9.870 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 4 octobre 2021 est approuvé, avec le pourcentage suivant de votes favorables : 100%.

3. Approbation des comptes et du bilan de l'exercice 2021/2022. Budget. 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 (9.870 Q.).

Arrivées de Messieurs MOREELS et LEDENT → Quorum 26 P. et 6.578 Q.

Avant l'envoi du relevé des charges, des décomptes individuels, ainsi que du bilan à l'ensemble des copropriétaires, les Commissaires aux Comptes élus par la dernière Assemblée ont vérifié la comptabilité de la Résidence. Ils attestent la bonne tenue de la comptabilité par le syndic.

Le montant total des dépenses de l'exercice 2021/2022 est sans surprise, vu la crise actuelle du prix des énergies, en forte hausse par rapport à celui de l'exercice précédent (+47.319,85€ ou +57,5%). Le poste chauffage est en très forte augmentation de 36.413,27€ (ou +188,1%), et les autres charges courantes augmentent de 10.906,58€ (ou +17,3%).

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

OUI : unanimité.

Les comptes et le bilan de l'exercice 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 (déjà revus à la hausse depuis juillet en raison du prix du gaz) couvriront un budget de 141.950,48€ 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 1,50€/m³ de gaz. Estimation à laquelle il y a lieu d'ajouter toutes les autres charges. Au vu des dernières informations, ce budget est serré malgré le taux de TVA réduit de 21% à 6% depuis peu, et ne tient compte d'aucune marge de sécurité.

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.

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%.

Le syndic informe également l'Assemblée qu'un mandat a été signé 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, et s'ils lui donnent également mandat pour signer avec un fournisseur d'énergie (gaz et électricité), dont l'offre constituerait une réelle opportunité, un contrat engageant la copropriété pour une durée 3 ans au maximum :

OUI : unanimité.

Les mandats sont approuvés, 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 31/03/2021, date de clôture de l'exercice à la somme de 53.345,69€.

Au jour de l'Assemblée, en raison des appels des 2^{ème} et 3^{ème} trimestres 2022 (celui du 4^{ème} trimestre ayant été volontairement suspendu jusqu'au jour de l'AG afin de faire le point sur les finances à disposition) et des dépenses déjà effectuées ou à venir (solde chantier façade et balcons, prévention incendie, portes garages), ce montant est évalué en chiffres arrondis à **15.500,00€**. Les décisions sur l'approvisionnement du fonds de réserve se prennent au point n°9 du présent procès-verbal.

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

Quorum : 50% + 1 voix. Clé : immeuble (9.870 Q.).

OUI : unanimité.

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

6. **Demande de Monsieur BERTEMES de pouvoir percer en façade une sortie d'évacuation pour sa hotte de cuisine. Explications du demandeur. Votes.**

Quorum : 80%. Clé : immeuble (9.870 Q.).

La parole est laissée à Monsieur BERTEMES, de façon à ce qu'il puisse expliquer le projet aux autres copropriétaires. Il est précisé que le demandeur reste responsable de toute autorisation administrative qui serait à obtenir (urbanisme ou autre), et de tous les frais de remise en état de l'immeuble et/ou de la façade qui en découleraient.

Proposition soumise au vote : telle que libellée au point n°6.

OUI : unanimité.

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

7. **Demande de Monsieur JOLIS de pouvoir passer des câbles électriques dans les couloirs des caves, entre son compteur privé et son garage, afin d'y installer une borne de chargement pour véhicule électrique. Explications du demandeur. Votes.**
Quorum : 80%. Clé : immeuble (9.870 Q.).

La parole est laissée à Monsieur JOLIS, de façon à ce qu'il puisse expliquer le projet aux autres copropriétaires. Il est précisé que le demandeur reste responsable de toute autorisation administrative qui serait à obtenir (urbanisme ou autre). Le syndic attire également l'attention de Monsieur JOLIS sur les points suivants : respect des normes incendie (avis éventuel à demander aux pompiers), respect du RGIE, réception et homologation de son installation, obtention de la confirmation de la compagnie d'assurance (bâtiment et/ou contenu) que la couverture en cas d'incendie restera acquise. Tous les frais qui découleraient de cette installation privative devant être pris en charge par le demandeur.

Proposition soumise au vote : report à une AG ultérieure.

OUI : unanimité.

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

8. **Prévention contre l'incendie : information sur l'évolution du dossier commun, et rappel des obligations de chaque copropriétaire en matière de travaux privatifs.**

La date de visite de contrôle des travaux n'a toujours pas été fixée par les pompiers. Au niveau des communs, tous les travaux prévus ont été réalisés, et les contrôles périodiques sont en place au planning.

Le syndic rappelle les obligations en matière de travaux privatifs, et invite les copropriétaires à relire le point n°7 B) de l'AG du 15/10/2020, ainsi que le rapport des pompiers qui a été envoyé à tous.

9. **Approvisionnement du fonds de réserve.**
Quorum : 50% + 1 voix. Clé : immeuble (9.870 Q.).

Le vote porte sur : 0,40€ par quotité par mois jusqu'à la prochaine AG.

OUI : unanimité.

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

10. **Elections statutaires.**
Quorum : 50% + 1 voix. Clé : immeuble (9.870 Q.).

Les candidats sont :

Conseil de Copropriété : Mesdames DUPONT, CHARLIER, AUSSEMS, ainsi que Monsieur JOLIS.

OUI : unanimité.

Pourcentage de votes favorables : 100%.

Commissaire aux comptes : le Conseil de Copropriété.

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.