

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES DE LA  
RESIDENCE « ARMILLAIRE » QUI S'EST TENUE LE 10 OCTOBRE 2023  
AU CERCLE PAROISSIAL – Rue de Herve n° 653 – 4030 GRIVEGNEE**

Etaient présents ou représentés : 23/40 propriétaires qui totalisent 5.802/9.870 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 11 octobre 2022.**

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 11 octobre 2022 est approuvé, avec le pourcentage suivant de votes favorables : 100%.

**3. Approbation des comptes et du bilan de l'exercice 2022/2023. Budget. Information sur les actions menées par Broptimize pour la négociation des contrats d'énergies.**

Quorum : 50% + 1 voix. Clé : immeuble (9.870 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 2022/2023 est sans surprise élevé, vu la crise du prix des énergies, mais malgré tout en augmentation modérée par rapport à celui de l'exercice précédent (+3.536,04€ ou +2,7%). Le poste chauffage est en diminution de 2.866,06€ (ou -5,1%), alors que les autres charges courantes augmentent de 6.402,10€ (ou +8,7%).

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

OUI : unanimité.

Les comptes et le bilan de l'exercice 2022/2023 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 juin 2023) couvriront un budget de 119.542,26€ pour l'exercice 2023/2024 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 1,00€/m<sup>3</sup> de gaz. Estimation à laquelle il y a lieu d'ajouter toutes les autres charges, et qui ne prévoit aucune marge de sécurité.

Le syndic informe également l'Assemblée que les négociations menées par Broptimize ont permis de faire passer le prix du gaz à +/- 0,95€/m<sup>3</sup> pour le dernier trimestre 2023 (si la TVA de 6% reste accordée par le gouvernement). Ce tarif a été fixé pour 2024 selon les conseils du spécialiste, après mise en concurrence des fournisseurs. Le syndic conseille de ne pas toucher au montant des appels jusqu'à la prochaine régularisation gaz qui devrait intervenir en décembre ou janvier.

Arrivée de Monsieur PICCOLI → Quorum 24/40 P. – 5.912/9.870 Q.

Les propriétaires proposent ensuite de reconduire le montant des appels de provisions actuels.

Proposition de modification du budget : néant, mais les appels pourront être revus début 2024 suite à la régularisation gaz prévue.

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 31/03/2023, date de clôture de l'exercice à la somme de 27.245,06€.

Au jour de l'Assemblée, en raison des appels des 7 premiers mois de l'exercice et des dépenses effectuées, ce montant est évalué en chiffres arrondis à 54.100,00€. Les décisions sur l'approvisionnement du fonds de réserve sont prises au point n°11 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. **Proposition de remplacement des chaudières par de nouvelles chaudières à condensation. Devis et votes.**

Quorum : 66%. Clé : appartements + rez (9.170 Q.).

L'hiver dernier, de gros problèmes de pannes de chauffage avaient mené au remplacement du ventilateur (moteur) d'une des deux chaudières pour la somme de 4.669,30€. Depuis ce changement, l'installation semble fonctionner de façon plus fiable.

Le syndic a toutefois sollicité 3 entreprises afin de faire établir des devis de remplacement complet de l'installation de chauffage, y compris isolation des conduites en chaufferie : ENERGIE & CONFORT (actuel chauffagiste), PAILLOT, et TAZZA. Il a été difficile d'obtenir les offres malgré de nombreux rappels : la première étant arrivée fin septembre, la deuxième ce 9 octobre, et la troisième n'étant pas prête. Ces offres sont de plus difficilement comparables, et nécessitent des éclaircissements qu'il a été impossible de demander vu la date d'arrivée de la seconde offre. Le syndic peut cependant annoncer les budgets nécessaires mais propose, en cas de décision qui irait dans le sens d'un remplacement, que l'Assemblée donne mandat au Conseil de Copropriété pour mener à bien le dossier avec le syndic. Il est de toute façon illusoire de penser que l'on pourrait remplacer les chaudières avant cet hiver étant donné les délais de commande et de planning des entreprises.

- ENERGIE & CONFORT : 67.516,70€ TVAC, démontage et évacuation des plaques recouvrant les murs de la chaufferie compris. Options :

- Calorifugeage des tuyauteries en chaufferie : 6.317,60€ TVAC.
- Echangeur de découplage : 4.303,60€ TVAC.
- Circulateur chauffage : 3.608,24€ TVAC.

- PAILLOT : 46.069,72€ TVAC sans démontage des plaques murales. Aucune option proposée.

Proposition soumise au vote : continuer à préparer le dossier pour cet hiver au cas où une panne définitive surviendrait. A défaut, le dossier complet serait à nouveau présenté lors de l'AG de 2024.

OUI : unanimité.

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

7. **Travaux à effectuer sur les ascenseurs suite à la nouvelle analyse de risques réglementaire. Devis et votes.**

Quorum : 50%. Clé : appartements (7.952 Q.)

15 ans s'étant écoulés depuis la 1<sup>ère</sup> analyse de risques, le syndic a fait réaliser la nouvelle analyse de risques réglementaire et un nouveau rapport de l'organisme de contrôle a été reçu suite à la visite du 07/11/2022. 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 OTIS, en contrat avec la copropriété, a fait offre pour ce travail : **4.627,71€ TVAC**.

Proposition soumise au vote : réalisation des travaux par OTIS pour la somme de 4.627,71€ TVAC.

OUI : unanimité.

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

Financement des travaux : fonds de réserve.

8. **Joint de la façade arrière : proposition de relance du dossier et de constitution d'un budget à y allouer. Votes.**

Quorum : 66%. Clé : immeuble (9.870 Q.).

Ce dossier avait déjà été abordé lors des AG de 2019 et de 2020, mais reporté en raison du budget et d'autres travaux prioritaires (prévention incendie, façade). Actuellement, c'est le dossier chaufferie qui mobilise des fonds importants, mais il devient également important de définir une stratégie pour la remise en état des joints défectueux en façade.

Pour mémoire, la société VERTICAL ROC avait fourni un rapport sur l'état général des joints des façades (arrière + pignon). Les joints n'étaient pas en bon état, et une réparation était nécessaire sur 253 mètres courants au minimum, métrage qui a plus que vraisemblablement augmenté à ce jour.

L'entreprise VERTICAL ROC avait chiffré cette intervention à **12.227,10€ TVAC** (montant qui serait à indexer). Cette réparation ne couvre pas l'ensemble des joints, mais ceux qui apparaissent comme les plus abîmés sur le rapport photographique. A noter qu'une intervention en rappel évite des frais considérables de pose d'un échafaudage.

Proposition soumise au vote : constitution d'un dossier complet (3 devis) pour l'AG de 2024.

OUI : unanimité.

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

9. **Demande de Madame HENRY : débat sur la problématique des pigeons. Intentions de l'Assemblée. Présentation d'un éventuel devis. Votes.**

Quorum : 66%. Clé : immeuble (9.870 Q.).

Cette problématique est récurrente, et la parole est cédée à Madame HENRY afin qu'elle expose son point de vue. Madame HENRY indique qu'elle a fait placer des pics à pigeons, et que cela résout parfaitement le problème à son niveau.

Par contre, au niveau des appartements vides, les pigeons nichent et provoquent nombre de nuisances. Il y aurait lieu que les propriétaires concernés entretiennent leur balcon.

Madame QUIRINY explique que dans son cas, c'est le filet qui s'est montré efficace.

Proposition soumise au vote : le syndic rappellera les recommandations d'usage.

OUI : unanimité.

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

10. **Vandalisme : proposition d'imputation des frais liés aux actes de vandalisme et/ou des moyens permettant d'en identifier les auteurs, au propriétaire du locataire responsable si ce dernier est clairement identifié. Avis de l'Assemblée quant à la constitution d'un dossier de placement de caméras de surveillance dans les halls d'entrées. Votes.**

Quorum : 50%. Clé : immeuble (9.870 Q.).

Cela n'est en effet possible que lorsqu'une preuve tangible est fournie comme le témoignage d'un tiers, un document nominatif retrouvé dans une poubelle, une image caméra, etc. A ce titre, le syndic interroge l'Assemblée sur sa volonté de constituer ou non, pour l'AG de 2024, un dossier de placement de caméra de surveillance dans les halls d'entrées.

Proposition soumise au vote : imputation des frais liés aux actes de vandalisme au propriétaire concerné, sans installation de caméras de surveillance.

OUI : unanimité.

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

11. **Approvisionnement du fonds de réserve.**

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

Le vote porte sur : 0,50€ par quotité par mois jusqu'à la prochaine AG.

OUI : unanimité.

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

12. **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.

**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)