

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES DE LA
RESIDENCE « LAURENCE » QUI S'EST TENUE LE 20 FEVRIER 2024
dans les bureaux de SOGESCO srl – Quai Saint-Léonard n°49 C – 4000 LIEGE**

Étaient présents ou représentés : 10/19 propriétaires totalisant 6.184/10.000 quotités.

Était également présent Marc CABOLET, 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 FRERE J-C.

Le secrétaire est : Madame VALKENBORGH.

Régulièrement élu en ouverture d'Assemblée.

2. Approbation du procès-verbal de l'Assemblée Générale du 27 février 2023.

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 27 février 2023 est approuvé, avec le pourcentage suivant de votes favorables : 100%.

3. Comptabilité :

a) Approbation de la comptabilité et du bilan de l'exercice 2023.

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

Avant l'envoi du relevé des charges, des décomptes individuels, ainsi que du bilan à l'ensemble des copropriétaires, un Commissaire aux Comptes a vérifié la comptabilité de la Résidence. La parole lui est cédée et il atteste la bonne tenue des comptes.

Le montant total des dépenses de l'exercice 2023 est en baisse par rapport à celui de l'exercice précédent (-2,9% ou -1.619,45€). Cela est dû exclusivement au poste chauffage vu la diminution des prix du gaz (-8,3% ou -2.341,86€), l'ensemble des autres charges étant en légère augmentation (+2,6% ou +722,41€).

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

OUI : unanimité.

Les comptes et le bilan de l'exercice 2023 sont approuvés, avec le pourcentage suivant de votes favorables : 100%.

b) Budget de l'exercice 2024.

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

Le syndic informe les copropriétaires que les appels de provisions sur charges actuels couvriront un budget de 56.169,60€ pour l'exercice 2024 s'ils restent inchangés. Un nouveau budget 2023 a été calculé sur base d'une quantité moyenne annuelle de consommation de gaz sur les 5 derniers exercices, et d'un prix de 0,95€/m³ de gaz. Estimation à laquelle il y a lieu d'ajouter toutes les autres charges, ainsi que de prévoir une petite marge de sécurité. Le syndic explique son évaluation, et propose les appels suivants : 0,50€/quotité/mois pour les appartements (au lieu de 0,55€ en 2023), 0,13€/quotité/mois pour les caves et garages (inchangé), et 0,09€/quotité/mois pour les garages isolés (inchangé). Les propriétaires proposent ensuite de reconduire/modifier le montant des appels de provisions actuels.

Proposition de modification du budget :

- Appartements : 0,50€/quotité/mois.
- Caves/garages : 0,13€/quotité/mois (inchangé).
- Garages isolés : 0,09€/quotité/mois (inchangé).

A partir du mois de mars 2024.

Le budget est soumis à l'approbation des votes qui donnent le résultat suivant :

OUI : unanimité.

Le budget de l'exercice 2024 est approuvé, avec le pourcentage suivant de votes favorables : 100%.

c) Situation du fonds de réserve.

Comme indiqué au bilan envoyé aux copropriétaires, le fonds de réserve s'élevait au 31/12/2023, date de clôture de l'exercice à la somme de 23.532,79€ (dont 18.527,96€ au fonds de réserve « appartements »).

Au jour de l'Assemblée, en raison des apports de janvier et février 2024 et des dépenses effectuées, ce montant s'évalue à +/- 21.300,00€, en chiffres arrondis. Les décisions sur l'approvisionnement du fonds de réserve sont prises au point n°6 du présent procès-verbal. A noter le solde de 8.309,34€ qui sera à payer au peintre une fois les travaux de mise en peinture des communs terminés. Ceux-ci doivent débiter courant mars 2024.

4. Décharges au Conseil de Copropriété, aux Commissaires 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%.

5. Etanchéité et stabilité des garages situés sous le jardin. Présentation d'un devis d'étude par un bureau spécialisé. Votes.

Quorum : 66%. Clé : 10.000 Q.

Le bureau d'étude contacté par le syndic n'a pas souhaité poursuivre le dossier, et a décliné l'offre. Le but de la demande était de chiffrer une étude de stabilité et d'étanchéité des garages situés sous le jardin suite à la demande d'une copropriétaire ayant remarqué quelques fissures superficielles, et quelques entrées d'eau.

Les désordres ne semblent pas revêtir un caractère urgent actuellement, mais au vu de la configuration des lieux, trouver une solution à long terme nécessitera immanquablement de très gros frais, raison pour laquelle il y a lieu de prévoir une réserve de fonds le cas échéant. Le syndic souhaite savoir s'il doit demander un devis d'un bureau d'étude pour le présenter à l'AG de 2025, et précise que les frais au jardin (donc à son déblaiement et à sa remise en état) sont répartis en 10.000 quotités, alors que les frais aux maçonneries et à l'étanchéité de la toiture des garages de la construction secondaire sont répartis en 7 unités.

Proposition soumise au vote : demander une offre de service à un bureau d'étude pour l'AG de 2025.

OUI : unanimité.

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

6. Approvisionnement du fonds de réserve.

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

Proposition soumise au vote : 0,03€/Q./mois en 9.455Q. (sauf garages en 204Q. et 341Q.).

OUI : unanimité.

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

7. **Elections statutaires.**

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

Les candidats sont :

Conseil de Copropriété : Mademoiselle IANNELLO, Madame VALKENBORGH, et Monsieur J-C. FRERE.

OUI : unanimité.

Pourcentage de votes favorables : 100%.

Commissaire(s) 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