

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES DE LA
RESIDENCE « LAURENCE » QUI S'EST TENUE LE 25 FEVRIER 2025
dans les bureaux de SOGESCO srl – Quai Saint-Léonard n°49 C – 4000 LIEGE**

Étaient présents ou représentés : 14/19 propriétaires totalisant 6.975/10.000 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 J-C. FRERE.

Le secrétaire est : Madame NAGY.

Régulièrement élu en ouverture d'Assemblée.

2. Approbation du procès-verbal de l'Assemblée Générale du 20 février 2024.

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 20 février 2024 est approuvé, avec le pourcentage suivant de votes favorables : 100%.

3. Comptabilité :

a) Approbation de la comptabilité et du bilan de l'exercice 2024.

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, les Commissaires aux Comptes ont vérifié la comptabilité de la Résidence. Ils attestent la bonne tenue des comptes.

Le montant total des dépenses de l'exercice 2024 est en baisse par rapport à celui de l'exercice précédent (-17,8% ou -9.589,48€). Cela est dû non seulement au poste chauffage (-29,9% ou -7.711,71€), mais aussi à l'ensemble des autres charges (-6,7% ou -1.877,77€).

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

OUI : unanimité.

Les comptes et le bilan de l'exercice 2024 sont approuvés, avec le pourcentage suivant de votes favorables : 100%.

b) Budget de l'exercice 2025.

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 51.320,40€ pour l'exercice 2025 s'ils restent inchangés (0,50€/quotité/mois pour les appartements + 0,13€/quotité/mois pour les caves et garages + 0,09€/quotité/mois pour les garages isolés). Sur base du prix du gaz qui a été fixé pour 2025, et d'une indexation des autres charges de 3%, le budget attendu pour l'exercice en cours avoisinerait les 47.000,00€, hors événements inattendus, ce qui offrirait une marge de sécurité budgétaire de 9%. Le syndic propose donc de poursuivre les appels sans changement. Les propriétaires décident ensuite de reconduire le montant des appels de provisions actuels.

Proposition de modification du budget : néant.

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

OUI : unanimité.

Le budget de l'exercice 2025 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 31/12/2024, date de clôture de l'exercice à la somme de 14.564,21€ (dont 10.958,20€ au fonds de réserve « appartements »).

Au jour de l'Assemblée, en raison des apports de janvier et février 2025, ce montant s'évalue à +/- 15.100,00€, en chiffres arrondis. Les décisions sur l'approvisionnement du fonds de réserve sont prises au point n°9 du présent procès-verbal.

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 syndic a obtenu auprès du bureau d'étude PLAN 9 le devis demandé par l'AG de 2024. La demande porte sur le remplacement de l'étanchéité de toiture des 7 garages situés sous le jardin, sur la pose d'une nouvelle étanchéité des murs contre terre des mêmes garages, et sur quelques réparations de béton.

Le syndic précise à nouveau 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. Le devis du bureau PLAN 9, qui prévoit une enveloppe budgétaire estimative de 72.600€ pour ce type de travaux, est expliqué aux copropriétaires. Pour ce type de mission, le bureau PLAN 9 travaille au taux horaire de 85,00€ HTVA 21%.

Proposition soumise au vote : report de ce point à l'ordre du jour d'une AG ultérieure.

OUI : unanimité.

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

6. Portes privatives des appartements : information sur la référence de teinte à respecter.

Lors de la mise en peinture des communes, les copropriétaires des 2 premiers étages se sont organisés pour que les portes privatives de ces deux niveaux soient peintes.

Il y aura lieu de respecter la même teinte aux étages supérieurs. Référence de la teinte : **SE330** de chez FLAMANT.

7. A la demande d'un copropriétaire, proposition de changement de fournisseur en plomberie/chauffage. Votes.

Quorum : 50% + 1 voix. Clé : 9.455 Q.

Monsieur FRERE propose de changer de fournisseur et propose la société LERUSE HOLLANGE, située à AYWAILLE. Le syndic a demandé une offre pour savoir ce que coûterait l'entretien des chaudières de la copropriété : 339,20€ TVAC. ENERGIE & CONFORT, la société actuelle, est à 538,48€ TVAC.

Le contrat d'entretien annuel ayant déjà été signé pour 2025, il faudrait attendre l'exercice 2026 pour le changement.

Le syndic rappelle toutefois que pour les parties privatives, les copropriétaires ont le libre choix de leur fournisseur.

Proposition soumise au vote : changement de fournisseur, au profit de LERUSE-HOLLANGE, à partir de 2026.

OUI : unanimité.

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

8. **Demande du propriétaire de l'appartement D04 de percer la façade arrière afin d'y installer une grille de ventilation pour sa salle-de-bains. Votes.**

Quorum : 80%. Clé : immeuble (10.000 Q.).

La parole est laissée à Monsieur EVRARD, 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. L'éventuelle autorisation qui serait donnée vaudrait dans le futur pour les percements du même type dans les autres appartements, pour autant que le modèle de grille soit identique au premier installé.

La fenêtre étant insuffisante, Monsieur EVRARD souhaite installer un extracteur d'air actif, dans l'épaisseur du mur, avec grille extérieure.

Proposition soumise au vote : autorisation à donner à Monsieur EVRARD, ainsi qu'aux futurs propriétaires ayant le même projet, de percer la façade pour créer une ventilation active dans sa salle-de-bains avec grille en façade arrière. Le modèle de grille sera le modèle de référence pour les futures grilles.

OUI : unanimité.

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

9. **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%.

10. **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%.

Syndic : SOGESCO srl, représentée par Marc CABOLET, pour une période de 3 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