

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES DE LA
RESIDENCE « BOISEMONT » QUI S'EST TENUE LE 19 MARS 2024
A LA SALLE SISE RUE DES CHALETS, 13 à 4030 GRIVEGNEE**

Etaient présents ou représentés : 18/31 propriétaires totalisant 6.568/10.000 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 19 janvier 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 19 janvier 2023 est approuvé, avec le pourcentage suivant de votes favorables : 100%.

3. Approbation des comptes et du bilan de l'exercice 2022/2023. Budget de l'exercice 2023/2024.

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 2022/2023 est de nouveau en hausse par rapport à celui de l'exercice précédent (+11.207,60€ ou +9,8%). Cela n'est pas dû cette fois au poste chauffage qui est en diminution (-5.604,82€ ou -12,1%), mais bien à l'ensemble des autres charges (+16.812,42€ ou +24,8%).

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 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 janvier 2023) couvriront un budget de 128.135,88€ pour l'exercice 2023/2024 s'ils restent inchangés. Un nouveau budget a été calculé sur base d'une quantité moyenne annuelle de consommation de gaz sur les 5 derniers exercices mais en tenant compte d'une économie de consommation grâce aux nouvelles chaudières, et d'un prix moyen actuel de gaz en baisse. Estimation à laquelle il y a lieu d'ajouter toutes les autres charges avec un index moins important que l'an dernier. Sur cette base, le Conseil de Copropriété souhaitait proposer une diminution des appels de fonds de 15%.

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

Proposition de modification du budget : diminution de 15% des appels à partir d'avril 2024, jusqu'à la prochaine AG.

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 30/09/2023, date de clôture de l'exercice, à la somme de 18.906,80€. Au jour de l'Assemblée, en raison des appels mensuels effectués depuis octobre 2023, ce montant peut s'évaluer en chiffres arrondis à 37.500,00€.

Les décisions sur l'approvisionnement du fonds de réserve sont prises au point n°14 du présent procès-verbal.

5. Décharges au Conseil de Copropriété, à la 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%.

6. Travaux de mise en conformité des ascenseurs. Présentation des offres comparatives pour les travaux et le contrat de maintenance. Votes.

Quorum : 50% + 1 voix. Clé : appartements (9.286 Q.).

Le syndic rappelle ce qui avait été annoncé lors de l'AG de 2023 : 15 ans s'étant écoulés depuis la 1^{ère} 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.**

La décision de la copropriété fut de reporter ce point au vote en 2024, avec sollicitation de devis comparatifs. Cela implique également la souscription d'un contrat de maintenance avec la nouvelle société éventuelle qui serait choisie pour les travaux.

Dans son offre, ASECELEC estime que le remplacement des machines de traction évitera le placement de Kits EBRA, très énergivores, et offrira l'avantage de palier à la remarque de l'analyse qui exige d'empêcher tout mouvement incontrôlé des cabines vers le haut.

Les sociétés KONE et AEM, consultées pour mettre ASCELEC en concurrence, s'opposent sur ce point, mais AEM s'engage également par écrit sur le fait que cette option de remplacement des machines a été vérifiée par VINCOTTE, et que cela permettra d'obtenir une réception des travaux tout à fait conforme.

De son côté, KONE estime que les machines ne sont pas vétustes (même s'ils ne savent pas s'engager sur une durée de vie), et que les Kits EBRA suffiraient.

- ASCELEC : 27.752,80€ TVAC (machines).

Contrat de maintenance OMNIUM, y compris lignes GSM : 4.101,18€ TVAC.

- AEM : 19.482,80€ TVAC (Kits EBRA).

32.732,80€ TVAC (machines).

Contrat de maintenance BASIC, y compris lignes GSM : 2.035,20€ TVAC.

Contrat de maintenance CONFORT, y compris lignes GSM : 2.501,60€ TVAC.

- KONE : 20.504,20€ TVAC (Kits EBRA).

Contrat de maintenance CARE, y compris lignes GSM : 2.850,72€ TVAC.

A noter que le contrat de maintenance ASCELEC arrive à terme en août 2029, mais qu'une indemnité de rupture peut être payée pour s'en libérer.

Arrivée DE BORMAN → quorum 19/31 P. – 6.919/10.000 Q.

Proposition soumise au vote : réalisation des travaux par ASCELEC pour 27.752,80€ TVAC. La commande sera conditionnée au fait que ASCELEC s'engage préalablement à ce que le problème de mouvement incontrôlé de la cabine vers le haut soit résolu par le remplacement des machines, et réceptionné par l'organisme de contrôle, faute de quoi ASCELEC prendrait tous les frais supplémentaires à sa charge.

OUI : unanimité.

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

Financement des travaux : fonds de réserve.

7. Refonte du programme de nettoyage des communs et mise en concurrence de l'entreprise LAMBREGHS. Devis et votes.

Quorum : 50% + 1 voix. Clé : immeuble, hors garages extérieurs (9.494 Q.).

- Contrat actuel chez LAMBREGHS : **714,00€ TVAC/mois** non remanié, en 3 passages par semaine.

Les plannings suivants sont basés sur 2 passages par semaine :

- LAMBREGHS remanié sur base d'un nouveau planning réalisé par certains membres du Conseil de Copropriété : **734,47€ TVAC/mois**.

- ABS selon son propre planning : **1.139,82€ TVAC/mois**. Le syndic informe les copropriétaires des liens privilégiés avec la société ABS dont le gérant est le mari d'une employée du syndic, et ami du syndic.

- IRIS selon le planning proposé par ABS : **1.337,24€ TVAC**.

- ABS revu à la baisse par certains membres du Conseil de Copropriété, assez comparable au devis Lambreghs remanié : **918,39€ TVAC**.

Les contrats sont détaillés aux copropriétaires au niveau de leurs prestations.

Proposition soumise au vote : résiliation du contrat LAMBREGHS à la plus prochaine échéance, et souscription du contrat ABS à 918,39€ TVAC.

OUI : 2.682 quotités.

NON : 2.282 quotités (CHMIELEWSKI, DRISKET, GASPARD, MARTIN, PIETTE O., PIETTE B., SERET).

ABSTENTIONS : 1.524 quotités (BANNEUX, DE BORMAN, DELPEREE, DEUSE).

La proposition est acceptée, avec le pourcentage suivant de votes favorables : 54%.

Financement des travaux : en charges courantes.

8. Refonte du programme d'entretien des espaces verts et mise en concurrence de l'ASBL LE CORTIL. Devis et votes.

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

- Contrat à éventuellement renouveler chez LE CORTIL asbl : 4.395,76€ TVAC/an d'avril à octobre, **soit 7 mois à 627,97€ TVAC/mois**.

- ABS : 8.650,29€ TVAC/an de janvier à décembre, **soit 12 mois à 720,86€ TVAC/mois** (2 passages mensuels d'avril à septembre et 1 passage mensuel d'octobre à mars). Le syndic informe les copropriétaires des liens privilégiés avec la société ABS dont le gérant est le mari d'une employée du syndic, et ami du syndic.

- IRIS : 4.779,50€ TVAC/an de janvier à décembre, **soit 12 mois à 398,29€ TVAC/mois**.

- TANGHE : 48,40€ TVAC/heure/homme, sans détail.

Les contrats sont détaillés aux copropriétaires au niveau de leurs prestations.

Proposition soumise au vote : prolongation du contrat du CORTIL, moyennant intégration d'un nettoyage des 3 caniveaux principaux (par LE CORTIL ou ABS), et l'engagement du CORTIL à prester les heures correspondant à leur contrat (10 heures d'équipe/mois), soumises à vérification à charge de Monsieur DUBOIS.

OUI : unanimité.

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

Financement des travaux : en charges courantes.

Le syndic souhaite également savoir s'il doit payer tout ou partie des factures retenues (3 actuellement pour un montant de 1.846,95€ TVAC) au Cortil pour l'insuffisance de prestations réalisées en 2023. Au cas où des factures seraient retenues et que Le Cortil souhaitait en obtenir le paiement devant les tribunaux, le syndic aurait besoin d'un mandat de la copropriété pour lui trouver un avocat qui pourrait la défendre. Une mise en demeure vient d'être reçue par le syndic, avec menace de litige.

Proposition soumise au vote : payer les factures au CORTIL, et tenter une négociation sur les 1.846,95€ dus au préalable.

OUI : unanimité.

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

9. Proposition de mise en conformité de l'installation électrique des communs. Devis et votes.

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

Cette mise en conformité doit se réaliser en deux étapes vu la configuration complexe du réseau électrique de la copropriété, et les multiples interventions réalisées au fil des années. L'électricien doit dans un premier temps réaliser le repérage et les schémas complets de tous les circuits (de toute façon obligatoire pour obtenir la réception), permettant d'avoir un regard clair et complet sur l'installation avant de faire une offre précise pour sa mise en conformité. Le premier contrôle de l'installation a déjà été réalisé par l'organisme agréé. OMESYS, l'électricien de la copropriété, peut réaliser le repérage et les schémas pour le budget suivant : **1.600,60€ TVAC**.

Sur base de ce travail, une offre sera présentée lors de la prochaine AG pour une mise en conformité complète de l'installation électrique des communs. Le délai de second contrôle par l'organisme agréé ne sera pas dépassé.

Proposition soumise au vote : réalisation des schémas par OMESYS pour 1.600,60€ TVAC.

OUI : unanimité.

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

Financement des travaux : fonds de réserve.

10. Travaux de reconditionnement du poteau d'éclairage situé devant les entrées. Devis et votes.

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

Ce dossier est plus complexe qu'il n'y paraît. Le poteau est haut, et remplacer les ampoules (ancien système à la fois onéreux en consommation et peu durable dans le temps) avec une échelle est dangereux. Louer une nacelle pour remplacer des ampoules est disproportionné. Transformer l'intérieur des globes est éventuellement possible, mais cela n'est pas conforme aux normes, ce qui est dommage vu les travaux envisagés au point n°9.

Pour effectuer un travail durable et économique à l'utilisation, il est largement préférable de remplacer complètement la tête du poteau et les éclairages, mais cela suppose d'être réalisé en deux étapes. La première consiste à démonter les globes actuels et à mesurer le sommet du mât de façon à pouvoir y adapter une tête à commander chez le fournisseur, et qui permettrait de recevoir dans la seconde phase le nouveau luminaire.

OMESYS : **1.279,95€ TVAC** pour la fourniture du matériel, **1.060,00€ TVAC** (prix estimé) pour la location des nacelles, et **63,60€ TVAC** par heure de main d'œuvre en régie puisqu'il est difficile d'estimer le temps à y passer sans avoir démonté.

Proposition soumise au vote : réalisation du travail par OMESYS dans le budget de 2.500€ à 3.000€ TVAC.

NON : unanimité.

La proposition n'est pas acceptée, avec le pourcentage suivant de votes favorables : 0%.

Les copropriétaires souhaitent toutefois qu'une solution (néon sur le pignon) soit trouvée.

11. Proposition de reconditionnement des dévidoirs incendie. Devis et votes.

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

D'après BUSINESS FIRE, en contrat pour la maintenance des dévidoirs et des extincteurs, si des dévidoirs existent dans l'immeuble c'est qu'ils ont été imposés par les pompiers lors de la construction du bâtiment. La seule façon de s'en assurer serait de faire appel aux pompiers pour connaître leur avis.

Certains appareils sont à reconditionner. Budget : **3.757,05€ TVAC**.

Proposition soumise au vote : réalisation du travail par BUSINESS FIRE pour 3.757,05€ TVAC.

NON : unanimité.

La proposition n'est pas acceptée, avec le pourcentage suivant de votes favorables : 0%.

Les copropriétaires afficheront des avis « hors-service » sur les appareils déclassés.

12. Proposition d'installer un adoucisseur sur l'eau froide (seule l'eau chaude étant adoucie actuellement) et d'une pompe doseuse pour protéger l'installation. Devis et votes.

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

Actuellement, seule l'eau chaude est adoucie. Si la copropriété souhaite adoucir la totalité de l'eau (froide + chaude), il est malheureusement nécessaire de remplacer complètement l'appareil actuel, dont la capacité est insuffisante.

La société PARISSE préconise également, afin de protéger les conduites de la corrosion, l'installation d'une pompe doseuse.

- Adoucisseur : **5.404,94€ TVAC**.

- Pompe doseuse : **1.868,78€ TVAC**.

Proposition soumise au vote : report de point à l'ordre du jour de l'AG de 2025 avec les variantes suivantes : adoucisseur sur l'eau froide en parallèle à l'adoucisseur actuel, et pompe doseuse uniquement sur l'eau chaude.

OUI : unanimité.

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

13. Proposition de sécurisation des portes d'entrées de l'immeuble par l'installation de ventouses électromagnétiques ou par un remplacement complet. Mesures à prendre par rapport à la vidéophonie et par rapport à l'accès aux boîtes aux lettres. Devis et votes.

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

Les deux options sont réalisables, et il est également possible de dédoubler la vidéophonie ainsi que de placer de nouvelles boîtes aux lettres intégrées en cas de changement complet des portes. Il y a lieu de prendre en considération que les actuels lecteurs de cartes sont une technologie obsolète, et qu'il serait préférable de les remplacer pour ne pas mêler les technologies et devoir pénétrer dans l'immeuble au moyen de deux dispositifs différents (clavier codeur + carte ou badge + carte). Le syndic a fait chiffrer toutes les options par AZ SECURITY, société spécialisée dans ce domaine.

1) Pose de ventouses électromagnétiques sur les 1^{ères} portes qui sont conservées + horloges permettant l'accès libre à certaines heures + clavier codeur pour l'ouverture : **4.914,16€ TVAC**. Options :
- lecteur de badges INTRATONE : **2.206,92€ TVAC**.
- dédoublement vidéophonie : **4.636,44€ TVAC**.
- placement de lecteurs INTRATONE intérieurs : **2.052,16€ TVAC**.

2) Remplacement des 1^{ères} portes par des châssis sécurisés en acier avec systèmes d'accès par badges INTRATONE intégrés : **13.283,92€ TVAC**.

Options :
- dédoublement vidéophonie : **4.636,44€ TVAC**.
- placement de lecteurs INTRATONE intérieurs : **2.052,16€ TVAC**.
- nouvelles boîtes aux lettres intégrées : **5.575,60€ TVAC**.

3) Prix des badges d'accès : - 15,51€ TVAC/pièce.
- 14,73€ TVAC à partir de 50 pièces.
- 13,96€ TVAC à partir de 100 pièces.
- 13,18€ TVAC à partir de 150 pièces.

Proposition soumise au vote : report de ce point à l'ordre du jour de l'AG de 2025, pour proposer le remplacement complet des secondes portes (intérieures) par de nouveaux châssis sécurisés.

OUI : unanimité.

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

14. Approvisionnement du fonds de réserve.

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

Le vote porte sur : 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%.

15. Elections statutaires.

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

Démission de Mesdames BANNEUX, RIGO, et DARIMONT.

Les candidats sont :

Conseil de Copropriété : Madame MARTIN.

OUI : unanimité.

Pourcentage de votes favorables : 100%.

Commissaire aux comptes : Madame A. MOTTE.

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