

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES DE LA
RESIDENCE « ARMILLAIRE » QUI S'EST TENUE LE 4 OCTOBRE 2021
AU CERCLE PAROISSIAL – Rue de Herve n° 653 – 4030 GRIVEGNEE**

Etaient présents ou représentés : 25/40 propriétaires qui totalisent 6.410/9.870 quotités.

Etait 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 (9.870 Q.).

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

Le secrétaire est : Madame CHARLIER.

Régulièrement élus en ouverture d'Assemblée.

2. Approbation du procès-verbal de l'Assemblée Générale du 15 octobre 2020.

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 15 octobre 2020 est approuvé, avec le pourcentage suivant de votes favorables : 100%.

3. Approbation des comptes et du bilan de l'exercice 2020/2021. Budget.

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 2020/2021 est à nouveau en légère baisse (-1,1% ou -931,37€) par rapport à l'exercice précédent. Le poste chauffage est en hausse de 3,3% (ou +612,59€), tandis que l'ensemble des autres charges diminue de 2,4% (ou -1.543,96€).

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

OUI : unanimité.

Les comptes et le bilan de l'exercice 2020/2021 sont approuvés, avec le pourcentage suivant de votes favorables : 100%.

Le syndic informe les copropriétaires que le budget actuel laisse à la copropriété une marge de sécurité d'environ 18,2%, ce qui peut s'avérer fort utile vu l'augmentation du coût des énergies.

Les copropriétaires proposent ensuite de reconduire les appels de provisions.

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%.

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 61.953,66€.

Au jour de l'Assemblée, en raison des appels des 2^{ème} et 3^{ème} trimestres 2021 (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 votées (chantier façade et balcons à terminer, travaux pompiers hors colonnes sèches point n°6, portes garages), ce montant est évalué en chiffres arrondis à **262,10€**. 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. Prévention contre l'incendie : décision à prendre par rapport à la demande des pompiers sur l'installation de colonnes sèches (voir AG 2020). Devis et votes.

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

Comme décidé lors de l'AG de 2020, ce point est à nouveau discuté. Les colonnes sèches sont à placer dans chaque cage d'escaliers de façon à ce que les pompiers puissent venir y raccorder leur lance d'extinction en cas d'incendie. La colonne sèche sera connectée aux engins hydrauliques des pompiers.

- JEUSETTE : 19.532,62€ TVAC.

Proposition soumise au vote : réalisation des travaux à partir d'avril 2022 dans le budget maximum de 19.532,62€ TVAC après avoir obtenu 2 devis comparatifs.

OUI : 6.300 quotités.

NON : 110 quotités (CARTON).

ABSTENTIONS : 0 quotité.

La proposition est acceptée, avec le pourcentage suivant de votes favorables : 98,3%.

Financement des travaux : fonds de réserve.

7. Proposition, côté rue de Herve, de remplacement du système de parlophonie actuel par un nouveau système de vidéoparlophonie. Devis et votes.

Quorum : 66%. Clé : appartements (7.952 Q.).

Le travail réalisé l'an dernier côté rue Marcel Remy par CRAVELEC (sous-traitant de AZ SECURITY) a donné satisfaction. CRAVELEC a été contacté pour faire offre côté rue de Herve. Coût total : 5.499,28€ TVAC + la différence de coût de 153,70€ TVAC entre un parlophone et un vidéophone pour le copropriétaire qui souhaiterait faire installer un vidéophone.

Proposition soumise au vote : réalisation des travaux par CRAVELEC pour 5.499,28€ TVAC + coût des vidéophones privatifs pour les copropriétaires qui en font le choix.

OUI : unanimité.

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

Financement des travaux : fonds de réserve.

8. **Etat sur l'âge des chaudières et sur le budget nécessaire pour leur futur remplacement, sur base d'un devis. Orientation à donner au syndic.**

Les chaudières datent de 1999 (22 ans) et des pannes techniquement parfois plus difficiles à résoudre surviennent de temps à autre. Madame AUSSEMS est également régulièrement sollicitée pour aller rallumer les chaudières, chose dont les occupants ne se rendent parfois même pas compte. Le Conseil de Copropriété a souhaité faire chiffrer le budget de remplacement de l'installation. Le chauffagiste de la copropriété (JEUSETTE) a remis un devis de 42.136,74€ TVAC pour le placement de chaudières à condensation (option vase à pression constante : 4.664,00€ TVAC).

Cela donne à la copropriété une idée du budget de fonds de réserve à préserver pour ce poste.

Si la copropriété souhaite mettre ce dossier en œuvre, le syndic récoltera les devis comparatifs nécessaires à présenter lors d'une prochaine Assemblée Générale.

Proposition soumise au vote : report de ce point à l'ordre du jour de la prochaine AG.

OUI : unanimité.

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

9. **Approvisionnement du fonds de réserve.**

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

Proposition soumise au vote : 1,00€ par quotité par trimestre à partir d'octobre 2021 et 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%.

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.