



Domaine du Bois d'Avroy Bât.A (N. Entr. : BE0.850.210.146)

Rue Julien d'Andrimont, 7/002

4000 Liège

Procès-verbal explicatif de l'Assemblée Générale Statutaire (AGS) du 23 mars 2023

Le 23 mars 2023 à 19h, les copropriétaires de l'immeuble **Domaine du Bois d'Avroy Bât.A à Liège** se sont réunis en Assemblée Générale sur convocation régulière adressée par le syndic à tous les copropriétaires. Il a été dressé une feuille de présences qui a été signée par tous les copropriétaires présents et par les mandataires de ceux qui se sont fait représenter (voir PV de l'huissier de justice présent, Me Dabin). A 19h15, le quorum nécessaire de présences/représentations requis (200 propriétaires/398) fut atteint et la séance a débuté.

Mr Duquenne, président du Conseil de Copropriété (CdC) a ouvert la séance et a ensuite animé les débats. Il était entouré des personnes suivantes :

- Mme Florence Piette, syndic
- Monsieur Jean-Louis Jaumotte, assesseur suppléant pour l'entrée n°5
- Mr Nicolas Schils, assesseur pour l'entrée n°7
- Me Leatitia Fillieux, assesseur pour l'entrée n°9
- Mr Olivier Purnot, assesseur pour l'entrée n°11 (arrivé à 20h20)
- Mme Alexandra Gottschalk, assesseur pour les parkings.

Monsieur De Cooman et Mr Locht, respectivement assesseur pour l'entrée n°5 et assesseur suppléant pour l'entrée n°11 étaient absents, se sont excusés et se sont fait représenter par procuration.

Durant la soirée, Mr Philippe le Bussy, architecte de la copropriété et Mr David Orban, commissaire aux comptes, se sont également joints aux membres du CdC pour discuter de leurs missions respectives.

ORDRE DU JOUR

1. Rapport annuel

Mr Duquenne a lu le rapport du CdC (en annexe). Afin d'illustrer ses propos, il a exposé un diagramme en couleur (en annexe) permettant de visualiser les postes et leur importance dans les dépenses de l'exercice échu. Il a notamment évoqué les énergies qui représentent un tiers des dépenses, ce qui est important mais bien maîtrisé grâce à un prix du gaz négocié en 2020 à prix fixe. Il a donc insisté sur la nécessité de réfléchir à des solutions pour économiser l'énergie d'ici la fin du contrat à prix fixe, soit fin 2025. Le rapport du Conseil de Copropriété que Monsieur Duquenne a lu est joint à ce PV.

Mr David Orban, commissaire aux comptes, a expliqué les contrôles effectués avec Mme Piette lors de l'exercice échu. Mr Orban a également insisté sur la chance de bénéficier d'un prix bas pour le gaz et il a invité les propriétaires à mettre de l'argent de côté pour pouvoir investir dans des solutions d'économie d'énergie mais aussi pour faire face au prix qui augmentera nettement dès 2026.

Mme Piette, syndic, a exposé les soldes des comptes en banque de la copropriété en date du 23/03/2023 :

Compte courant : 87 659,71 €

Compte épargne (fonds de réserve et mise en conformité incendie) : 202 152,36 €

2. Approbation des comptes de l'exercice 2021-22 et décharge au syndic

Après explications détaillées de Mme Piette et de Mr Orban (commissaire aux comptes), l'Assemblée est passée au vote.

Résultats : OUI : 60 779,79 quotités (100 %)

NON : 0 quotité (0 %)

Les comptes ont donc été approuvés et décharge a ainsi été donnée au syndic (détails au PV de l'huissier ci-joint).

3. Reconduction de Mr David Orban comme commissaire aux comptes.

Ce mandat portera jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Statutaire selon l'article 3.91 de la loi sur la Copropriété.

Mr Orban procédera à des contrôles ponctuels durant l'exercice comptable ainsi qu'à un contrôle global à l'issue de cet exercice. Dans le cadre de sa mission de contrôle, selon l'article 3.90 de la loi sur la Copropriété, le Conseil de Copropriété pourra avoir des contacts avec le commissaire aux comptes.

L'Assemblée est passée au vote.

Résultats : OUI : 61 246,56 quotités (99,9 %)

NON : 52,09 quotités (<0,1 %)

Mr David Orban a donc été reconduit dans sa mission de commissaire aux comptes (détails au PV de l'huissier ci-joint).

4. Poursuite des missions de Mr le Bussy, architecte.

Ses missions seront reconduites jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Statutaire, aux mêmes conditions que précédemment.

L'Assemblée est passée au vote.

Résultats : OUI : 59 850,25 quotités (98,6 %)

NON : 825,36 quotités (1,4 %)

Mr le Bussy a donc été autorisé à poursuivre ses missions (détails au PV de l'huissier ci-joint).

5. Poursuite des missions du CdC.

Dans le cadre de l'article 3.90 de la loi sur la Copropriété, l'Assemblée Générale a été invitée à accepter que des missions de recherche d'économies d'énergie et d'élaboration du budget soient confiées au CdC. Ces missions seront, comme à l'accoutumée, réalisées en concertation étroite avec le syndic. Disposition applicable jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Statutaire.

L'Assemblée est passée au vote.

Résultats : OUI : 60 494,32 quotités (100 %)

NON : 0 quotité (0 %)

La mesure a donc été acceptée (détails au PV de l'huissier ci-joint).

6. Information sur les travaux en cours et à venir.

Mr le Bussy a exposé à l'assemblée :

- L'état d'avancement de la mise en conformité incendie
- L'état d'avancement de l'étude sur les économies d'énergie
- L'état des dalles béton dans les parkings.

Le compte-rendu de ses propos est joint à ce PV.

7. Accès aux appartements et caves où sont situés des équipements communs.

Lors de fuites d'eau ou de circulation d'eau interrompue, l'accès aux vannes en pied de colonne et aux purgeurs en haut de colonne est indispensable à la résolution du problème. L'accès à ces équipements doit être possible dans les plus brefs délais afin de rétablir les commodités pour les habitants. Il est donc demandé à ce que les habitants concernés assurent l'accès à leur appartement ou à leur cave selon l'une de ces modalités :

- 1) clé remise au syndic et conservée au coffre-fort de la gérance ;
- 2) clé disponible auprès d'un voisin, avec information donnée au syndic ;
- 3) clé remise au concierge (le syndic et le Conseil de Copropriété ne se porteront pas garant dans ce dernier cas).

Si l'accès n'est pas assuré dans l'heure, le syndic pourra faire appel aux services d'un serrurier pour accéder aux installations communes. Les frais d'ouverture de porte seront portés au compte de l'occupant n'ayant pas prévu l'accès comme demandé.

Par ailleurs, lors des débats, il est ressorti que des cas d'urgence peuvent survenir dans n'importe quel appartement (fuite, incendie, problème médical,...). Il est donc conseillé à chaque occupant de remettre une clé de son appartement au syndic ou à un voisin dont le syndic a connaissance afin de permettre un accès aux services d'urgence sans défoncer la porte.

Après échanges de vues, l'Assemblée est passée au vote.

Résultats : OUI : 57 929,08 quotités (99,9 %)
 NON : 52,09 quotités (<0,1 %)

La mesure a donc été acceptée (détails au PV de l'huissier ci-joint).

8. Autorisation d'installer un panneau pour indiquer les commerces.

A la demande de Mme Collins, propriétaire d'un local commercial situé à l'arrière du bâtiment. Maître Fillieux a également fait part de sa volonté placer un panneau et, en tant qu'assesseur, elle pourra coordonner un affichage commun aux différents commerces. Le projet sera présenté au CdC pour accord sur le visuel choisi. Après échanges de vues, l'Assemblée est passée au vote.

Résultats : OUI : 53 704,11 quotités (94 %)
 NON : 3 435,67quotités (6 %)

La mesure a donc été acceptée (détails au PV de l'huissier ci-joint).

9. Élection statutaire du prochain CdC.

A l'exception de Monsieur Duquenne, président sortant, les membres du CdC sortant qui étaient présents à l'Assemblée ont tous émis le souhait de se représenter.

L'Assemblée est passée au vote.

Résultats :

Présidence : Mme Gottschalk : 5 098,41 quotités (86,5 %)
 Mr Duquenne : 796,31 quotités (13,5 %)

Madame Gottschalk a donc été élue présidente (détails au PV de l'huissier ci-joint).

Assesseurs :

N° entrée	Nom	OUI (quotités)
3	/	/
5	Mr De Cooman	47 271,66
7	Mr Schils	46 370,17
9	Me Fillieux	46 370,17
11	Mr Purnot	46 988,19
Parkings	Mme Gottschalk	41 680,44

Mr De Cooman, Mr Schils, Me Fillieux et Mr Purnot ont donc été élus assesseurs (détails au PV de l'huissier ci-joint). Madame Gottschalk ayant été élue présidente, elle n'a pas été nommé assesseur-suppléante pour les parkings mais elle veillera à défendre particulièrement les intérêts des propriétaires concernés.

Assesseurs-suppléants :

N° entrée	Nom	OUI (quotités)
3	/	/
5	Mr Jaumotte	46 433,28
7		/
9		/
11	Mr Locht	46 500,39

Mr Jaumotte et Mr Locht ont donc été élus assesseurs-suppléants (détails au PV de l'huissier ci-joint).

10. Divers

Dans l'attente de la confirmation du quorum de présences nécessaires à l'ouverture de l'Assemblée, quelques rappels sur le vivre-ensemble ont été projetés. Durant l'assemblée, plusieurs propriétaires ont témoigné des nuisances engendrées par des comportements inciviques et ont insisté sur le respect du règlement et sur le savoir-vivre. Il a notamment été rappelé que

- les **chiens** doivent obligatoirement être **tenus en laisse** dès la sortie des appartements, les maîtres sont tenus de **ramasser les déjections** et qu'ils doivent **maîtriser les aboiements** excessifs de leurs compagnons ;
- les paillasons doivent être entretenus par les occupants ;
- si des poussières de travaux, des urines de chiens ou coulées de poubelles sont présentes dans les communs, l'occupant est tenu de balayer et/ou de nettoyer le hall d'étage, l'ascenseur et le hall du rez-de-chaussée ;
- le **parking au pied des entrées est interdit**. Sont seulement tolérés, les véhicules pour chargement/déchargement d'objets lourds et encombrants et prise/dépose des personnes à mobilité réduite. Aussitôt la manœuvre terminée, les véhicules doivent être déplacés. Ceci assure la sécurité en permettant l'accès des véhicules de secours et préserve la tranquillité des habitants dont les chambres sont en façade avant ;
- il est interdit de jeter des objet par les fenêtres/balcons. Trop de mégots et déchets divers sont retrouvés tous les jours au pied de l'immeuble et doivent être ramassés par le personnel ;

- le bâtiment étant mal isolé, il est demandé de veiller à **limiter les bruits** en installant des tapis, des patins sous les meubles, en évitant les chaussures bruyantes,... Il a aussi été rappelé que les travaux sont interdits les dimanches et jours fériés ainsi qu'après 20h ;
- l'assurance Vivium a indiqué au syndic que les sinistres étaient nombreux et que la compagnie risquait de revoir le contrat (augmentation de prime et/ou de franchise). Afin de limiter les problèmes d'infiltration récurrents, il est demandé à tous de **vérifier l'intégrité des siphons**, notamment ceux situés sous les baignoires et douches car ils font très souvent l'objet de problèmes d'étanchéité. Les anciens siphons datant de la construction de l'immeuble sont particulièrement problématiques et **devraient être remplacés** par tous les propriétaires. Il est conseillé de ne jamais encastrer définitivement les installations sanitaires et de prévoir des trappes d'accès pour vérifier/réparer les siphons notamment. Il a été rappelé que lors d'un sinistre, le propriétaire du matériel défaillant (même s'il est encastré et non visible) est tenu de payer la franchise.

Des propriétaires du n°3 ont témoigné des récentes pannes à répétition sur les ascenseurs. Il a été souligné que des manquements sont remarqués de la part d'AEM, société en charge des entretiens. Le syndic et le président de la copropriété ont signalé qu'ils avaient convoqué les responsables de la société le 3 janvier et qu'ils avaient insisté le besoin de relever le niveau de services. La copropriété est en attente d'offres de prix pour des travaux visant à remédier aux problèmes constatés.

Enfin, Madame Piette a annoncé qu'elle ne se représentera plus comme syndic à l'issue de son mandat qui prendra le 31/12/2023. Le Conseil de Copropriété va donc contacter des syndics professionnels afin de pouvoir présenter différentes offres à l'AGE de novembre.

Monsieur Duquenne, propriétaire, président sortant et syndic de profession, a d'ores et déjà fait savoir qu'il se portait candidat. Il a été rappelé que tout propriétaire peut se porter candidat s'il estime qu'il peut assurer la gestion telle que décrite dans la loi sur la copropriété (Code Civil art. 3.82 à 3.100). Les candidats potentiels peuvent contacter le Conseil de Copropriété pour faire part de leur candidature.

Clôture de la séance à 21h.


Signature du Président de l'AGS

Mr Bruno DUQUENNE



Signature du secrétaire (syndic)

Mme Florence PIETTE



RAPPORT DU CONSEIL DE COPROPRIETE

ASSEMBLEE GENERALE DU 23/03/2023

Mesdames, Messieurs,

J'ai l'honneur de vous communiquer le rapport du Conseil de Copropriété relatif à l'exercice 2021/2022. (1/10/2021 au 30/09/2022).

Le Conseil de Copropriété s'est réuni quasi mensuellement pour évoquer en compagnie du syndic l'évolution des différents dossiers relatifs à la copropriété. Ces réunions se sont tenues en présence de M. L'Architecte Le Bussy.

Les principaux axes de réflexions et d'actions ont portés sur l'achèvement de la mise en conformité incendie et sur la recherche des économies d'énergie pour les années futures. La copropriété a pu finaliser le Rénoprêt auprès du Fonds du Logement de la Région Wallonne. Ce prêt nous autorise à entamer la mise en conformité des bâtiments 3 - 5 et 7.

L'étude sur l'amélioration énergétique du bâtiment vient de commencer tant en ce qui concerne l'isolation de l'enveloppe que des améliorations à apporter au système de chauffage. Des bureaux d'études apportent leur expertise dans ce domaine.

Le Conseil de Copropriété a aussi travaillé avec d'autres intervenants pour lutter avec succès contre le projet de construction dans le bas du Bois d'Avroy.

Financièrement parlant, le réalisé de l'exercice correspond peu ou prou au budget. La gestion est donc saine.

Il est à noter que le poste énergie représente plus d'un tiers des dépenses. Le prix du gaz fixe jusqu'en 2026 doit nous permettre de mettre cette période à profit pour étudier sans hâte mais avec détermination les meilleures solutions pour les années futures.

Le Conseil de Copropriété déplore toujours un nombre croissant d'incivilités : parcage sauvage dans les venelles, travaux en dehors des heures, nuisances canines tant en ce qui concerne le bruit que les « cadeaux » laissés çà et là. Il appartient à tout un chacun de se responsabiliser. Il en va de l'image de notre résidence.

D'importants changements sont attendus dans la gestion de la copropriété lors des prochains mois.

Nous devons les envisager avec confiance tout comme j'exprime à l'Assemblée, au nom du Conseil de Copropriété notre gratitude pour sa confiance.

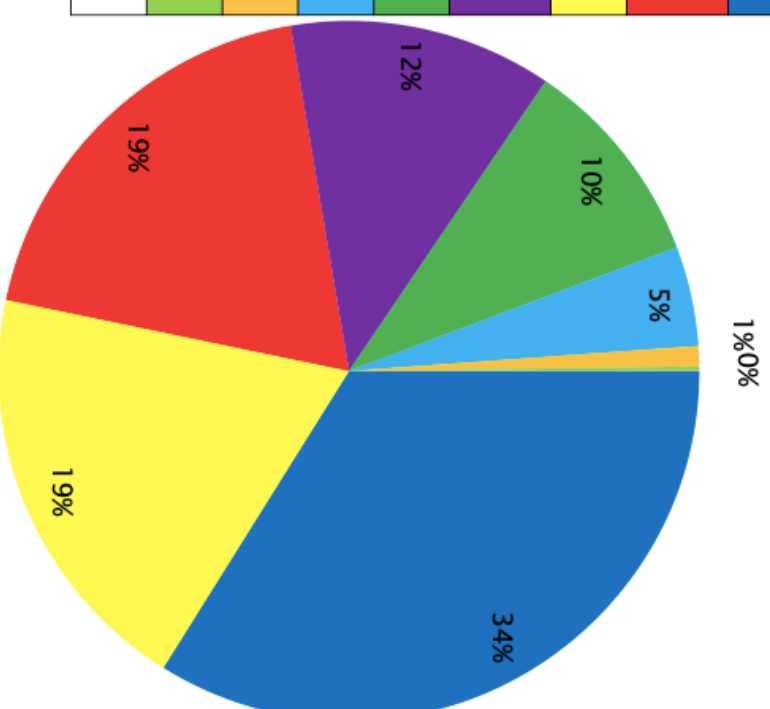
Bruno Duquenne, Président du Conseil de Copropriété

Liège le 19/03/2023



Répartition des dépenses 2021-22

Postes	Montant	Pourcentage
Energies (gaz, electr, eau,...)	232554.8	34%
Entretien bâtiment (asc., chauff, menus,...)	132898.06	19%
Rémunération & charges sociales	130802.07	19%
Services de gestion (syndic, avoc., archi., secr. Soc.)	83 472.95	12%
Investissements (fonds)	67000	10%
Assurances	31528.51	5%
Frais d'administration et de gestion	6506.54	1%
Divers (frais admin., financ.)	1388.58	0%
TOTAL	686 151.51	100.0%



ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

23 mars 2023

Philippe le Bussy Architecte sprl
Bld Emile de Laveleye, 30
4020 Liège
Tél./Fax. :04/342 24 95
Gsm :0495/68 26 03

Copropriété Domaine du Bois d'Avroy – Bâtiment A
C/O PIETTE Florence
Rue J. d'Andrimont, 7/002
4000 Liège

MISE EN CONFORMITÉ INCENDIE

Les travaux de mise en conformité Incendie des parties communes des entrées 9 et 11 sont maintenant terminés.

Avant d'organiser une visite avec le Service de Prévention Incendie qui doit procéder à la réception des travaux, il faut encore que les propriétaires des rez de chaussées commerciaux des entrées 9 et 11 remplacent les portes des locaux donnant sur des couloirs d'évacuation par des portes RF.

En prévision de cette visite, le Syndic et moi-même sommes en train de regrouper tous les documents nécessaires pour préparer le dossier incendie qui devra leur être remis.

Dans cette perspective, je profite de cette assemblée pour rappeler que chaque propriétaire d'appartement ou rez de chaussée commercial doit fournir au Syndic un procès-verbal de conformité de son installation électrique ainsi que la preuve que son bien dispose effectivement d'une porte d'entrée Rf 1/2h.

Avec l'acceptation du crédit demandé, l'appel de fonds de février et celui du mois d'aout prochain, la copropriété disposera du capital nécessaire pour entamer les travaux de rénovation et mise en conformité incendie des gaines techniques des entrées 3, 5 et 7. Dans cette perspective, le Conseil de Copropriété m'a demandé de mettre cette seconde partie du dossier à l'étude pour entamer les consultations d'entreprises en juin prochain afin de démarrer les travaux fin 2023 ou début 2024.

Ces travaux, au vu de l'expérience des gaines des entrées 9 et 11, devraient durer entre 12 et 15 mois.

ISOLATION DES PIGNONS ET PLAFONDS DU PASSAGE COUVERT ET DU TUNNEL

Le Conseil de Copropriété et le Syndic, dans la perspective d'améliorer la performance énergétique globale de l'immeuble, tant par d'adaptation des installations techniques existantes que par l'isolation de l'enveloppe, souhaitent au préalable se faire conseiller par des spécialistes en énergies. Il s'agira soit de renouveler le contrat d'entretien des installations, soit d'entamer de nouveaux travaux

d'isolation. C'est dans cette optique que des contacts ont été pris avec différents bureaux et associations pour sélectionner le meilleur partenaire pour cette mission.

Dans cette hypothèse, les études nécessaires pour l'isolation des pignons et plafonds du passage couvert et du tunnel ont été mises en attente.

DÉGRADATION DES PLANCHERS DES PARKINGS

À la demande de copropriétaires d'emplacements de parking, le Conseil de Copropriété m'a confié une mission d'analyse de l'état des planchers des différents niveaux de parking.

La principale cause de dégradation des planchers provenant des infiltrations d'eau au travers de la dalle, des demandes ont été introduites à différentes entreprises pour appliquer une résine étanche sur la surface des parkings 0, -1 et -2. Vu les surfaces concernées, ce travail représente un budget considérable, budget qu'il est encore prématuré de voter en Assemblée, étant donné, qu'à ce jour, seule une entreprise a remis prix.

En parallèle, il a également été demandé à un bureau d'étude en stabilité de nous remettre prix pour contrôler l'état général des dalles, mais également de mener une étude — avec sondages et analyses — sur la carbonatation des bétons.

Cette étude permettra de connaître l'état des bétons et armatures afin d'estimer le délai dans lequel des travaux structurels seraient à prévoir.

Enfin, pour limiter également les écoulements en provenance de l'extérieur, des avaloirs ont été remplacés et le joint de dilatation de l'esplanade, devant les entrées 9 et 11, a été entièrement refait.