



Copropriété Domaine du Bois d'Avroy (bât A)
c/o Florence Piette – Syndic
Rue Julien d'Andrimont, 7/002
4000 Liège

Liège, le 16 septembre 2021

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 16 septembre 2021

Le 16 septembre 2021 à 18h, 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 Scharis). A 19h27 le quorum nécessaire de présences/représentations requis (198 propriétaires/395) fut atteint et la séance a débuté.

Mr Renaud, président du Conseil de Copropriété (CdC) a ouvert la séance et a ensuite animé les débats. Il a présenté les personnes qui l'entouraient :

- Mme Florence Piette, syndic
- Mr Nicolas Schils, assesseur pour l'entrée n°7
- Mr Olivier Purnot, assesseur pour l'entrée n°9
- Mme Gisèle Bouché-Warnotte, assesseur pour l'entrée n°11
- Mr Jean-Louis Jaumotte, assesseur suppléant pour l'entrée n°5
- Mr Robert Locht, assesseur suppléant pour l'entrée n°11

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

En attendant la confirmation du quorum de propriétaires présents et représentés par l'huissier de justice, quelques rappels sur le vivre-ensemble ont été faits. Il a notamment été rappelé que

- les **chiens** doivent obligatoirement être **tenus en laisse** dès la sortie des appartements, que les maîtres sont tenus de **ramasser leurs déjections** et qu'ils doivent **maîtriser les aboiements** excessifs de leurs compagnons ;
- 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,...
- 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.

ORDRE DU JOUR

1. Rapport annuel

Mr Renauld a résumé le contenu des rapports du CdC (en annexe de la convocation). Afin d'illustrer ses propos, il a exposé les diagrammes en couleurs (en annexe de la convocation) permettant de visualiser les postes et leur importance dans les dépenses des 2 derniers exercices échus. Il a notamment insisté sur :

- la fidélité des dépenses effectives par rapport au budget établi;
- la quasi constance des budgets annuels depuis 2009-10 (en annexe de la convocation);
- l'importance du poste "fournitures d'énergies", qui continue de faire l'objet de toute notre attention;
- le contrôle systématique des paiements effectué par le syndic par deux membres du CdC et l'architecte lorsque celui-ci est en charge des travaux associés à ces paiements.

Mr David Orban a expliqué les contrôles effectués avec Mme Piette lors des exercices échus. Mr Orban a rappelé que son bureau était disponible pour répondre à toute question relative à la tenue des comptes de la copropriété.

Mme Piette, syndic, a exposé les soldes des comptes en banque de la copropriété en date du 16/09/2021 :

Compte courant : 215 059,80 €

Compte épargne (fonds de réserve) : 72 023,41 €

Compte épargne (fonds "mise en conformité incendie") : 253 100,07 €

Compte épargne (fonds "mise en conformité ascenseurs") : 845,53 €

2. Approbation des comptes de l'exercice 2018-19 et décharge au syndic

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

Résultats : OUI : 65 631.97 quotités (99%)

ABSTENTIONS : 751.24 quotités (1%)

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

3. Approbation des comptes de l'exercice 2019-20 et décharge au syndic

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

Résultats : OUI : 65 684.06 quotités (99%)

ABSTENTIONS : 699.15 quotités (1%)

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

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

Ce mandat portera jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Statutaire selon l'article 577-8/2 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 577-8/1 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 : 65 988.55 quotités (99%)
NON : 52.09 quotités (< 0.5%)
ABSTENTIONS : 342.57 quotités (0.5%)

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

5. Poursuite des missions de Mr le Bussy, architecte, selon l'avenant de contrat proposé.

Monsieur le Bussy demande une révision de ses honoraires qui ont été indexés mais n'ont jamais été revus depuis sa prise de fonction en 2008. Il propose un taux horaire de 65 € HTVA contre 53,21 € HTVA à ce jour. Ce taux horaire serait indexé suivant l'indice des prix à la consommation et augmenté d'une augmentation barémique annuelle de 2,5%.

Ses missions seront reconduites jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Statutaire.

Le Conseil de Copropriété a indiqué que les missions confiées à l'architecte seront limitées à celles qui relèvent d'une technicité particulière. Les chantiers plus simples seront désormais gérés par le syndic et le Conseil de Copropriété directement dans le but de limiter les honoraires facturés pour des missions simples.

L'Assemblée est passée au vote.

Résultats : OUI : 59 662.10 quotités (90%)
NON : 3 566.89 quotités (5.5%)
ABSTENTIONS : 3 154.22 quotités (4.5%)

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

6. Reconduction de Mme Florence Piette en tant que syndic jusqu'au fin 2022, avec ajustement d'honoraires pour travaux exceptionnels

Mme Piette a proposé une reconduction de ses missions jusqu'au 31/12/2022 selon les mêmes dispositions que celles du contrat en cours.

Cependant, les travaux de mise en conformité incendie représentant une charge de travail nettement supérieure à celle habituellement nécessaire à la gestion courante, elle a demandé un supplément d'honoraires exceptionnels liés à ce dossier "mise en conformité incendie". Elle a demandé un montant forfaitaire de 5 000 € pour la gestion des travaux commandés actuellement (mise en conformité générale + gaines des entrées 9-11).

L'Assemblée est passée au vote.

Résultats : OUI : 59 516.89 quotités (89.5%)
NON : 1 501.47 quotités (2.5%)
ABSTENTIONS : 5 364.85 quotités (8%)

Mme Piette a donc été reconduite en tant que syndic et le supplément d'honoraires lui a été accordé (détails au PV de l'huissier ci-joint).

7. Poursuite des missions du CdC.

Dans le cadre de l'article 577-8/1 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 : 65 612.93 quotités (99%)
ABSTENTIONS : 770.28 quotités (1%)

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

8. Information sur le dossier mise en conformité incendie

Mr le Bussy a exposé à l'Assemblée les avancées sur le chantier de mise en conformité incendie du bâtiment. Le compte-rendu de ses propos est joint à ce PV.

9. Remplacement ou calorifugeage des tuyaux de chauffage situés dans les gaines.

Certaines gaines techniques qui vont être rénovées dans les bâtiments 9 et 11 renferment des tuyaux de chauffage. Il y a donc la possibilité de les remplacer pour un montant de 55 056.40 € TVAC ou de les calorifuger (les isoler) pour un montant de 6 179.80 € TVAC.

L'Assemblée est passée au vote.

Résultats : REMPLACEMENT : 6 524.77 quotités (10%)
CALORIFUGEAGE : 25 242.71 quotités (38%)
NON : 22 242.71 quotités (34%)
ABSTENTIONS : 11 901.72 quotités (18%)

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

10. Réaffectation des fonds restant des toitures patios à la mise en conformité incendie.

Le compte "réfection des toitures-patios" contient 30 898,43 €. Il a été proposé de réaffecter ces fonds à la mise en conformité incendie du bâtiment.

L'Assemblée est passée au vote.

Résultats : OUI : 65 799.23 quotités (99%)
ABSTENTIONS : 583.98 quotités (1%)

11. Recours au Rénoprêt pour le financement de 500.000 € des travaux de mise en conformité incendie et désignation de F. Piette pour représenter l'ACP dans les démarches.

Afin de financer sur une durée de 10 ans une partie des travaux de mise en conformité incendie du bâtiment, il a été proposé d'avoir recours au Rénoprêt du Fonds du Logement de Wallonie. Cet emprunt à 0% d'intérêt serait remboursé en 10 ans. Mme Piette, syndic représentera la Copropriété dans les démarches de souscription.

L'Assemblée est passée au vote.

Résultats : OUI : 54 748.48 quotités (82.5%)
NON : 10 661.11 quotités (16%)
ABSTENTIONS : 973.62 quotités (1.5%)

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

12. Appel de fonds extraordinaire de 1 500 000 € pour travaux de mise en conformité incendie.

Le financement des travaux de mise en conformité incendie serait assuré à hauteur de 1 500 000 € par un appel de fonds extraordinaire (ou de 1 000 000 € si le Rénoprêt était accepté par l'ACP et le Fonds du Logement). 12 tranches (chacune de 1,25 € par quotité) seront appelées à 6 mois d'intervalle chacune, soit une durée totale de 6 ans (4 ans si Rénoprêt accepté).

Cet appel de fonds inclus les 4 tranches déjà appelées (fév 2021 - aou 2021 - fév 2022 - aou 2022).

L'Assemblée est passée au vote.

Résultats : OUI : 61 236.73 quotités (92%)
NON : 2 614.30 quotités (4%)
ABSTENTIONS : 2 532.18 quotités (4%)

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

13. Choix de l'entreprise pour la mise en conformité et l'entretien des ascenseurs.

La copropriété est légalement tenue de mettre ses ascenseurs en conformité suite à un rapport d'analyse de risques établi par un organisme de contrôle en 2019. Offres ont été demandées à l'entreprise Ascelec Orona (actuellement responsable des entretiens) ainsi qu'à AEM. Il semble opportun de remettre le contrat d'entretien à la société qui sera retenue pour cette mise en conformité.

Offres reçues pour mise en conformité (TVAC) : Ascelec : 69 835 € - AEM : 36 835 €

Offres reçues pour entretien annuel (TVAC) : Ascelec : 13 000 € - AEM : 13 420 €

L'Assemblée est passée au vote.

Résultats : AEM : 60 669.77 quotités (91.5%)
ASCELEC : 2 997.93 quotités (4.5%)
ABSTENTIONS : 2 715.51 quotités (4%)

L'entreprise AEM a donc été retenue pour la mise en conformité et l'entretien des ascenseurs dès janvier 2022 (détails au PV de l'huissier ci-joint).

14. Choix de l'entreprise et du projet de modernisation du système surveillance caméras.

Le serveur permettant l'enregistrement de la vidéosurveillance est tombé en panne en 2020. Le système fonctionne actuellement avec un serveur de dépannage enregistrant seulement 24 h de vidéo. Des offres ont été demandées à des entreprises pour le remplacement du serveur et/ou la modernisation du système

2 entreprises ont remis prix pour des systèmes un peu différents (prix TVAC) :

1) Stanley (actuellement chargé de l'entretien du système) : remplacement du serveur : 7 253.26 € - modernisation système : 36 113.66 € (serveur inclus)

2) Nizet : installation d'un enregistreur : 6 037.90 €. Cet enregistreur est compatible avec la moitié des caméras. L'autre moitié des caméras resterait sur l'ancien système de visionnage dont le temps d'enregistrement serait augmenté de plusieurs jours. La société Nizet ne préconisant pas d'entretien (actuellement facturé 3500 €/an), il serait envisagé de remplacer les anciennes caméras par des caméras hautes résolution au rythme de 2-3 par an afin qu'elles soient prises en charges par le nouvel enregistreur.

L'Assemblée est passée au vote.

Résultats : NIZET : 58 162.61 quotités (87.5%)
STANLEY : 0 quotités (0%)
ABSTENTIONS : 8 220.60 quotités (12.5%)

L'entreprise NIZET a donc été retenue pour la modernisation du système caméras (détails au PV de l'huissier ci-joint).

15. Changement d'affectation d'une réserve en garage.

A la demande de Mr Destexhe, propriétaire de la réserve située au -1. Voici sa demande : *Cela implique :*

· le percement du mur le long de la place de parking No. 64 et son remplacement par une porte garage (comme c'est déjà le cas pour bien des parkings du bloc central au niveau -1)

· le doublage EL120 (résistant au feu 2h) du mur entre ma réserve et le couloir cave et la condamnation de la porte métallique (non pare feu) donnant aux ascenseurs (interdit par les normes de base des Pompiers et le règlement incendie).

Ces aménagements ne portent pas sur la structure du bâtiment et ne nécessitent donc pas l'approbation de la Cellule Cadastre du Bâti de la Ville de Liège. Ces aménagements

permettront l'économie d'une porte pare feu (2.500 Euros) dans le corridor entre la porte de la réserve et les ascenseurs (obligatoire selon le règlement incendie).

L'Assemblée est passée au vote.

Résultats : OUI : 35 274.93 quotités (53%)
NON : 16 387.08 quotités (25%)
ABSTENTIONS : 14 721.20 quotités (22%)

Le changement d'affectation n'a donc pas été accepté(détails au PV de l'huissier ci-joint).

16. Hébergements touristiques.

Notamment par l'intermédiaire d'une plateforme communautaire payante de réservation de logements particuliers. Proposition d'ajouter au règlement de copropriété l'interdiction de mettre à disposition des hébergements touristiques au sein de l'immeuble. A noter que si la majorité des réponses est "non", selon le point 1.3. du rapport prévention incendie du 27/05/2019, des mesures complémentaires onéreuses devront être mises en œuvre.

L'Assemblée est passée au vote.

Résultats : OUI : 61 368.90 quotités (92.5%)
NON : 3 945.54 quotités (6%)
ABSTENTIONS : 1 068.77 quotités (1.5%)

La mesure est donc acceptée et l'interdiction des logements touristiques ajoutée au Règlement de Copropriété (détails au PV de l'huissier ci-joint).

17. Demande place de parking handicapé.

A la demande de Mme Vandeweyer, demande de dédier une place à la sortie du n°7 au stationnement pour personnes handicapées.

L'Assemblée est passée au vote.

Résultats : OUI : 27 877.04 quotités (42%)
NON : 19 337 quotités (29%)
ABSTENTIONS : 19 169.17 quotités (29%)

La mesure n'est donc pas acceptée (détails au PV de l'huissier ci-joint).

18. Installation de dispositif de déménagement au n°7 en façade arrière.

A la demande de Mr et Mme Meys-Hanchi-Amrami : à un endroit à l'arrière du bâtiment, l'accès n'est pas possible pour les lifts. Acceptation de réaliser des travaux pour permettre le passage des lifts.

L'Assemblée est passée au vote.

Résultats : OUI : 55 706.57 quotités (84%)
NON : 2 760.56 quotités (4%)
ABSTENTIONS : 7 916.08 quotités (12%)

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

19. Disposition régissant la remise en peinture des halls d'étage.

Les halls d'étage seront remis en peinture dès que la moitié des propriétaires de l'étage le décident. La copropriété fournira la peinture et/ou la fibre de verre pour le plafond, les murs, les chambranles et ébrasements extérieurs. Les propriétaires de l'étage feront le travail eux-mêmes ou feront faire le travail par un peintre à leurs frais. Lorsqu'un hall est particulièrement laissé sans entretien, si un propriétaire émet le souhait de le rafraîchir et qu'il n'arrive pas obtenir la moitié des autres propriétaires, le CdC et le syndic prendront position.

L'Assemblée est passée au vote.

Résultats : OUI : 49 973.08 quotités (75%)
NON : 11 669.29 quotités (18%)
ABSTENTIONS : 4 740.84 quotités (7%)

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



20. Élection statutaire du prochain CdC

Aucune nouvelle candidature à la présidence du CdC n'a été présentée. Mr Renauld s'est donc représenté jusqu'à la prochaine Assemblée de mars 2022.

Avant l'Assemblée, Mr De Cooman et Mme Gottschalk, propriétaires au n°5, s'étaient présentés comme assesseurs.

Les membres du CdC sortant qui étaient présents à l'Assemblée ont tous émis le souhait de se représenter.



Résultats :

Présidence : Mr Renauld

OUI : 43 993.22 quotités (66%)

ABSTENTIONS : 22 389.99 quotités (34%)

Mr Renauld est donc élu président du CdC. (détails au PV de l'huissier ci-joint).

Assesseurs :

N° entrée	Nom	OUI	ABSTENTIONS
3	Mr Renauld	606	65 289.41
	Mr Schils	293.48	
	Mr Jaumotte	194.32	
5	Mr De Cooman	45 053.97	18 282.21
	Mr Jaumotte	3 047.03	
7	Mr Schils	47 269.63	18 282.21
	Mr Schmitz	537.89	
	Mr Purnot	293.48	
9	Mr Purnot	49 850.91	16 238.82
	Mme Bouché	293.48	
11	Mme Bouché-Warnotte	51 422.51	14 004.13
	Mr Locht	956.57	
Parkings	Mme Gottschalk	39 378.59	27 004.62

Mr De Cooman, Mr Schils, Mr Purnot, Mme Bouché-Warnotte et Mme Gottschalk ont donc été élus. Les autres personnes proposées n'ont pas obtenu la majorité absolue nécessaire à leur élection (détails au PV de l'huissier ci-joint).

Assesseurs-suppléants :

N° entrée	Nom	OUI	ABSTENTIONS
3	Mr Jaumotte	52.09	66 331.12
5	Mr Jaumotte	34 780	31 603.21
7	/	/	66 383.21
9	/	/	66 383.21
11	Mr Locht	49 936.05	15911.28
	Mme Bouché-Warnotte	535.88	
Parkings	/	/	66 383.21

Mr Jaumotte et Mr Locht ont donc été élus. Les autres personnes proposées n'ont pas obtenu la majorité absolue nécessaire à leur élection (détails au PV de l'huissier ci-joint).



21. Information sur les caves du Service Fédéral des Pensions.

Communication du Service Fédéral des Pensions a été lue :

Le Service fédéral des Pensions vous communique que 68 caves du bâtiment restent à vendre. Il s'agit des numéros suivants :

Travée 7 : 133, 135, 136, 138, 162, 163, 169 à 176, 179 à 181, 185, 188, 191, 192, 195 à 209, 211 à 220, 228 à 230, 234, 236, 240, 255, 258, 265, 266, 268, 270, 271, 273, 279, 285, 286,

Travée 5 : 307, 346, 377, 379 et 380,

Pour présenter une offre, vous pouvez faire parvenir celle-ci, avant le 31 octobre 2021,

-soit par e-mail à l'adresse suivante : facilities@sfpd.fgov.be,

-soit par la Poste à :

Service fédéral des Pensions

Logistique

17^e étage

Esplanade de l'Europe, 1

1060 Bruxelles.

En accord avec le Conseil de copropriété, il vous est loisible de visiter les caves avec le concierge.

La préférence sera accordée à un candidat-acquéreur remettant une offre pour la totalité des caves.

Pour tout renseignement, vous pouvez vous adresser à Monsieur Y. De Gheselle, Attaché - tél. : 02/529 22 91 ou 0475/85 32 38

22. Divers.

Depuis fin août, suite à une diminution importante de la pression d'eau par la CILE, les appartements des derniers étages ne sont pas desservis de manière correcte en eau. La pression y est très faible et parfois, ils n'ont même pas d'eau au robinet. Les réclamations auprès de la CILE ne donnant pas satisfaction, le CdC et le syndic ont demandé une solution technique interne à Véolia. Cette solution a été trouvée et une offre pour l'installation d'un surpresseur a été reçue le jeudi 16 septembre. Ce vendredi 17 septembre, cette offre va être étudiée avec des avocats spécialisés en contrats d'entreprise afin de déterminer si ce travail est à charge de la copropriété ou de Véolia qui assure la garantie des installations. A l'issue de cette analyse, le système de surpression sera commandé avec les clauses nécessaires.

Clôture de la séance à 22h30.



Signature du Président de l'AGE
Mr Paul RENAULD



Signature du secrétaire (syndic)
Mme Florence PIETTE

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

16 septembre 2021

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 CONFORMITE INCENDIE

Depuis la dernière Assemblée Générale Extraordinaire du 28-11-19, une visite complémentaire a été organisée avec le service de prévention incendie, le 05-06-20, pour préciser certaines impositions du rapport initial. Suite à cette visite, certaines impositions ont été assouplies, mais il nous a été demandé, en contrepartie, de prolonger le réseau hydrant jusque dans les sas ascenseurs des sous-sols.

Après cette dernière visite, les travaux ont pu être commandés aux entreprises ayant remis l'offre la moins élevée pour les différents lots.

Les travaux de mise en conformité incendie, hors gaines techniques, ont débutés fin octobre 2020 et sont maintenant pratiquement terminés, à l'exception de certains travaux qui ne pourront être réalisés qu'une fois les gaines techniques rénovées (resserrages Rf en caves) et/ou juste avant la visite de contrôle, post travaux, du service de prévention incendie (réglage des portes et réception des installations).

Pour les gaines techniques, en fonction des avoirs de la copropriété et de la planification des appels de fonds, il a été décidé de scinder les travaux de mise en conformité incendie et de remplacement des colonnes de décharges et alimentations en deux phases :

- Phase 1 : gaines des entrées 9 et 11 (12 gaines) qui présentent le plus gros risque au niveau incendie
- Phase 2 : gaines des entrées 3, 5 et 7 (21 gaines).

Des demandes de prix ont été faites pour la première phase (gaines 9 et 11) et après analyse des offres reçues, négociation avec les entreprises pressenties, les travaux ont été commandés en mai aux entreprises SAVO (Menuiseries) et BRANDT (Sanitaires).

Les travaux ont été entamés le 09-08-21 dans l'entrée n°11 et dureront jusqu'au 08-04-22.

Après un début un peu difficile pour la première gaine technique, les entreprises ont maintenant trouvé leurs marques et les travaux devraient se dérouler sans encombre jusqu'au mois d'avril.

Une fois ces 12 gaines rénovées et les caisses de la copropriété réapprovisionnées par les prochains appels de fonds ainsi que le prêt de 500 000€, un nouveau marché pourra être lancé pour les gaines des entrées 3,5 et 7 pour démarrer cette seconde phase fin 2022, début 2023.

Les travaux de mise en conformité incendie en chiffres

Il y a aujourd'hui 898 259,98€ TVAC de travaux commandés sur les 1 894 492,42€ TVAC de travaux estimés. Différence qui correspond principalement à la rénovation des gaines des entrées 3, 5 et 7 et aux réceptions des installations.

Des 898 259,98€ TVAC de travaux commandés, 402 450,88€ TVAC ont déjà été facturés / commandés.

Pour les travaux, hors gaines techniques, sur les 273 994,10€ TVAC prévisionnels, il a été commandé pour 251 428€ de travaux – hors réceptions des installations (± 1570€ TVAC) ce qui représentent une économie de ± 20 996€ TVAC.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

16 septembre 2021

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

Pour les gaines techniques, l'estimation ayant été réalisée en 2016 ; avec la hausse des prix, toutes les offres reçues étaient au-dessus du budget.

Ainsi sur les 609 000,48€ TVAC estimés pour les gaines des entrées 9 et 11, on a commandé pour 129 879,54€ TVAC à l'entreprise SAVO et pour 509 384,92€ TVAC à l'entreprise BRANDT, soit un total de 639 264,46€ TVAC. Cela représente un supplément de 30 263,98€ TVAC.

Sur l'ensemble des travaux commandés, on a donc un dépassement de ± 9000€ TVAC.

En parallèle, les états des lieux des appartements/commerces concernés par cette première phase de mise en conformité des gaines techniques ont été commandés à l'architecte LEKEU pour un montant de 14 520€ TVAC.

La mission de Coordination Sécurité-Santé, obligatoire pour ce type de chantier, a été commandée à M. JOBE pour un montant de 2 722,50€ TVAC.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

16 septembre 2021

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

CALORIFUGEAGE / REMPLACEMENT DES TUYAUX DE CHAUFFAGE

Dans le cadre des travaux de mise en conformité incendie des gaines techniques, il a été décidé, lors de l'assemblée générale extraordinaire du 28-11-19, de remplacer en même temps les colonnes de décharge et d'alimentation d'eau.

Il ne vous a pas été proposé, lors de cette assemblée, de remplacer également les colonnes de chauffage passant dans certaines de ces gaines.

Ce choix était fondé sur le fait que les colonnes de chauffage sont en bien meilleur état que les colonnes d'alimentation eau froide et eau chaude et qu'il sera encore possible, contrairement aux colonnes de décharges, de les remplacer dans 10 ou 20 ans par les trapillons d'accès aux gaines qui seront réalisés dans tous les appartements.

Durant les discussions qui ont eu lieu avant la commande des travaux, certains membres du conseil de copropriété ont souhaité que les entreprises remettent également prix pour ce travail.

Pour le remplacement et l'isolation des colonnes de chauffage présentes dans 5 des 12 gaines des entrées 9 et 11, l'entreprise BRANDT nous a remis une offre à 58 172,80€ TVAC.

Il a également été demandé à l'entreprise de nous remettre prix pour l'isolation uniquement des colonnes de chauffage existantes. Le prix demandé pour ce travail est de 6 529,60€ TVAC pour les 5 gaines des entrées 9 et 11.

Il vous est demandé, aujourd'hui, de voter :

Soit, pour le maintien des colonnes existantes, sans supplément par rapport aux travaux commandés ;

Soit, pour l'isolation des colonnes existantes, pour un supplément par rapport aux travaux commandés de 6 529,60€ TVAC ;

Ou encore, pour le remplacement + isolation des colonnes existantes, pour un supplément de 58 172,80€ TVAC par rapport aux travaux commandés.