



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 21 avril 2022

Le 21 avril 2022 à 18h30, 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 19h10 le quorum nécessaire de présences/représentations requis (198 propriétaires/395) fut atteint et la séance a débuté.

Mr Renauld, 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 Jérôme de Cooman, assesseur pour l'entrée n°5
- Mr Nicolas Schils, assesseur pour l'entrée n°7
- Mr Olivier Purnot, assesseur pour l'entrée n°9
- Mr Robert Loch, assesseur suppléant pour l'entrée n°11
- Mme Alexandra Gottschalk, assesseur pour les parkings.

Madame Gisèle Bouché-Warnotte et Monsieur Jean-Louis Jaumotte, respectivement assesseur pour l'entrée n°11 et assesseur suppléant pour l'entrée n°5 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.

En attendant la confirmation du quorum de propriétaires présents et représentés par l'huissier de justice, les points divers ont été abordés. Cependant, pour respecter l'ordre du jour, le compte rendu de ces points est rédigé à la fin de ce PV (14. Divers).

Avant le commencement des débats, Monsieur Renauld a fait part de son désir de se retirer de la présidence du CdC. L'Assemblée l'a remercié pour le travail accompli durant une trentaine d'années et il a été applaudi pour son dévouement.

ORDRE DU JOUR

1. Rapport annuel

Mr Renauld 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 insisté sur :

- la fidélité des dépenses effectives par rapport au budget établi;

- la quasi constance des budgets/dépenses annuels depuis 2010-11 et ce, malgré une inflation de plus de 20 % en 10 ans;
- l'importance du poste "fournitures d'énergies", qui continue de faire l'objet de toute notre attention. A ce sujet, une information a été donnée par Mme Piette, syndic, sur les contrats de gaz et d'électricité. Grâce à une négociation menée en mars 2020 avec les fournisseurs, des contrats à prix fixes ont été souscrits jusqu'à fin 2023 pour l'électricité basse tension et jusqu'à fin 2025 pour l'électricité haute tension et le gaz. Depuis lors, les prix ont été multipliés par 7 ! Les économies annuelles s'élèvent donc à environ 500 000 €, soit 80 à 250 € par appartement et par mois.

Mr David Orban, commissaire aux comptes, a expliqué les contrôles effectués avec Mme Piette lors de l'exercice échu. 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 21/04/2022 :

Compte courant : 106 872,27 €

Compte épargne (fonds de réserve) : 102 023,41 €

Compte épargne (fonds "mise en conformité incendie") : 89 033,59 €

Compte épargne (fonds "mise en conformité ascenseurs") : 124,73 €

2. Approbation des comptes de l'exercice 2020-21 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 : 64 101,42 quotités (99,8%)

NON : 0 quotités (0%)

ABSTENTIONS : 156,26 quotités (0,2%)

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 : 64 049,33 quotités (99,7%)

NON : 0 quotités (0%)

ABSTENTIONS : 208,35 quotités (0,3%)

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

4. Présentation budget 2021-22 pour un montant de 679 000 €.

Présentation et explication du budget en détails tel que repris ci-dessous:

L'Assemblée est passée au vote.

Résultats : OUI : 59 948,57 quotités (93,3%)
NON : 3 184,27 quotités (5%)
ABSTENTIONS : 639,05 quotités (<1%)

Le total ne correspond pas à 100 % car certains bulletins de vote n'ont pas été rendus à l'huissier de justice (965,59 quotités, soit 1,5%).

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

7. 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 : 63 135,83 quotités (98,3%)
NON : 0 quotités (0%)
ABSTENTIONS : 156,26 quotités (0,2%)

Le total ne correspond pas à 100 % car certains bulletins de vote n'ont pas été rendus à l'huissier de justice (965,59 quotités, soit 1,5%).

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. Il a également expliqué les points 9 et 10 de manière détaillée. Le compte-rendu de ses propos est joint à ce PV.

9. Choix de l'entreprise pour le remplacement des sonnettes.

Pour le remplacement des 5 postes dans les halls d'entrée + 278 parlophones (mains-libres) dans les appartements, deux entreprises ont été consultées et les offres obtenues étaient les suivantes :

CRAHAY : 57 574 €

OJEA : 63 399 €

Ces travaux seraient financés par le fonds de réserve.

Des options seront soumises aux propriétaires afin qu'ils puissent choisir un vidéophone ou un parlophone avec cornet. La différence de prix par rapport au parlophone proposé serait alors prise en charge par les propriétaires ayant choisi ces options.

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

Résultats : CRAHAY : 55 144,11 quotités (85,8%)
OJEA : 915,51 quotités (1,4%)
NON : 1 939,21 quotités (3%)
ABSTENTIONS : 5 508,62 quotités (8,6%)

Le total ne correspond pas à 100 % car certains bulletins de vote n'ont pas été rendus à l'huissier de justice (750,23 quotités, soit 1,2%).

L'entreprise Crahay a donc été choisie pour effectuer ces travaux (détails au PV de l'huissier ci-joint).

10. Choix de l'entreprise pour le remplacement des châssis conciergerie.

Les châssis actuels datant de la construction de l'immeuble, leur étanchéité à l'air et leur isolation ne sont plus optimales. Trois entreprises ont été consultées et les offres obtenues étaient les suivantes :

THONET Nicolas SRL : 10 610 €

WALLRAF Laurent : 11 265 €

DOBBELSTEIN Arnaud : 11 819 €

Ces travaux seraient financés par le fonds de réserve.

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

Résultats : THONET : 52 882,87 quotités (82,3%)
 WALRAFF : 3 322,48 quotités (5,2%)
 DOBBELSTEIN : 1 589,63 quotités (2,5%)
 NON : 1 752,90 quotités (2,7%)
 ABSTENTIONS : 3 959,57 quotités (6,2%)

Le total ne correspond pas à 100 % car certains bulletins de vote n'ont pas été rendus à l'huissier de justice (750,23 quotités, soit 1,2%).

L'entreprise Thonet a donc été choisie pour effectuer ces travaux (détails au PV de l'huissier ci-joint).

11. Possibilité d'utiliser le fonds de réserve comme trésorerie pour la mise en conformité incendie.

Les tranches des appels de fonds (voté à l'AGS du 16/09/2021) sont versées sur le compte d'épargne tous les 6 mois. Il se pourrait que, pour les travaux à venir, les fonds nécessaires pour honorer les factures ne soient pas disponibles directement. Le fonds de réserve pourrait alors servir de trésorerie et celui-ci serait remboursé au fur et à mesure que les fonds pour la mise en conformité incendie seraient encaissés.

L'Assemblée est passée au vote.

Résultats : OUI : 60 140,89 quotités (93,6%)
 NON : 1 601,64 quotités (2,5%)
 ABSTENTIONS : 1 764,92 quotités (2,7%)

Le total ne correspond pas à 100 % car certains bulletins de vote n'ont pas été rendus à l'huissier de justice (750,23 quotités, soit 1,2%).

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

12. Souscription d'une assurance charge d'emprunt pour le Rénoprêt.

Les conditions d'Atradius, seule compagnie qui assure ces crédits en Belgique sont les suivantes : prime unique de 16 059 € + frais administratifs : 2 043 €.

Atradius s'est engagé à réviser ces conditions si les dettes des propriétaires envers la copropriété diminuaient.

Par ailleurs, une proposition pourrait être faite à la Région Wallonne pour que la copropriété soit dispensée d'une assurance charge d'emprunt, un dépôt à terme comme caution. Même si le vote est favorable, Mme Piette, syndic s'est engagée à poursuivre la demande de dépôt, beaucoup plus intéressante pour la copropriété.

L'Assemblée est passée au vote.

Résultats : OUI : 50 542,51 quotités (78,7%)
 NON : 5 962,35 quotités (9,3%)
 ABSTENTIONS : 7 589,56 quotités (11,8%)

Le total ne correspond pas à 100 % car certains bulletins de vote n'ont pas été rendus à l'huissier de justice (163,26 quotités, soit 0,2%).

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

13. Élection statutaire du prochain CdC.

Avant l'Assemblée, Mr Duquenne et Me Fillieux propriétaires respectivement au n°3 et n°9 s'étaient présentés comme candidats et ils se sont présentés à l'assemblée avant de passer au vote.

A l'exception de Monsieur Renault, président sortant, les membres du CdC sortant qui étaient présents à l'Assemblée ont tous émis le souhait de se représenter. Par contre, Mme Bouché-Warnotte avait fait savoir qu'elle n'était plus candidate.

L'Assemblée est passée au vote.

Résultats :

Présidence : Mr Duquenne : 49 640,53 quotités (77,3%)

Mr Renault : 487,80 quotités (0,8%)

ABSTENTIONS : 13 966,09 quotités (21,7%)

Le total ne correspond pas à 100 % car certains bulletins de vote n'ont pas été rendus à l'huissier de justice (163,26 quotités, soit 0,2%).

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

Assesseurs :

N° entrée	Nom	OUI	ABSTENTIONS
3	/	/	/
5	Mr De Cooman	56 695,19	7 399,23
7	Mr Schils	56 695,19	7 399,23
9	Me Fillieux	51 656,88	7 399,23
	Mr Purnot	5 038,31	
11	Mr Purnot	48 766,10	7 399,23
	Me Fillieux	7 929,09	
Parkings	Mme Gottschalk	56 643,10	7 451,32

Mr De Cooman, Mr Schils, Mr Purnot, Me Fillieux, Mr Purnot et Mme Gottschalk ont donc été élus assesseurs (détails au PV de l'huissier ci-joint).

Assesseurs-suppléants :

N° entrée	Nom	OUI	ABSTENTIONS
3	/	/	/
5	Mr Jaumotte	32 404,59	31 689,83
7	Mr Jaumotte	14 983,24	49 111,18
9	Mr Purnot	1 039,72	62 448,70
	Mr Locht	606,00	
11	Mr Locht	47 291,66	16 802,76
Parkings	/	/	64 094,42

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

14. 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 faits. 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 ;
- 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 encastrier définitivement les installations sanitaires et de prévoir des trappes d'accès pour vérifier/réparer les siphons notamment. Monsieur le Bussy a montré quelques photos relatant ces problèmes de siphons. Il a été rappelé que lors d'un sinistre, le propriétaire du matériel défaillant (même s'il est encastéré et non visible) est tenu de payer la franchise.

Plusieurs occupants ont réclamé un parking à vélos. Aucune partie commune ne permettant cet aménagement, il a été proposé que les personnes intéressées se manifestent via le site de la Ville de Liège pour qu'un box à vélos soit placé dans le quartier (<https://connexion-e-guichet.liege.be> – onglet Mobilité – box vélos).

Clôture de la séance à 23h.



Signature du Président de l'AGS
Mr Paul RENAULD



Signature du secrétaire (syndic)
Mme Florence PIETTE

Liège le 19.04.2022

Copropriété Bâtiment A,

Domaine du Bois d'Avroy, 7/002 rue J. d'Andrimont B-4000 Liège.

Rapport du Conseil de Copropriété (CdC) à l'AGS du jeudi 21 avril 2022 sur l'exercice 2020-2021 (01 octobre 2020 au 30 septembre 2021)

Dépenses totales : 673.441,54 € pour un Budget de 665.300,00 € (le total de ce budget était identique à celui de l'exercice précédent 2019-2020 (approuvé à l'AG Extraordinaire du 28.11.2019) vu l'impossibilité de tenir une Assemblée Générale pour cause de pandémie du Covid 19 avant septembre 2021.

On trouvera dans le tableau annexé Budgets – Dépenses l'évolution des chiffres sur les 11 derniers exercices échus dont on constatera des variations de faible amplitude d'une année à l'autre. Le contenu de chacun est typique car il varie selon les besoins qui ont été proposés dans le budget.

La répartition en couleurs des dépenses 2020-2021 s'inspire du plan comptable officiel des Copropriétés. Lesdites dépenses sont reprises en détails dans le « décompte individuel propriétaire ».

Pour l'exercice sous revue, selon le « bilan après répartition au 30.09.2021 » on constate des provisions en comptes d'épargne de € 373.604,43 destinés en priorité aux travaux démarrés en août 2021 ceci dans le cadre de la mise en conformité de notre immeuble selon le rapport daté du 27.05.2019 émanant du Département PREVENTION de Liège Zone 2 des Pompiers. Bientôt -si toutes les conditions sont réunies - viendra s'ajouter le montant du Renoprêt de € 500.000,-- selon le vote à l'AGS du 16.09.2021.

Le poste classé dans Fournitures « les Énergies – Gaz, Électricité HT du chauffage, BT des communs - et l'Eau » : 241.446,59 € soit 37 % des dépenses totales reste important, tout en étant maîtrisé. A cet égard, dans sa mission « **énergies** » le CdC, en coopération étroite avec le Syndic, est attentif aux économies à concrétiser. Le tableau « Économies d'énergies » qui sera présenté à cette Assemblée met particulièrement en évidence les prix avantageux conclus par notre Syndic dès mars 2020 !

Les réunions conjointes Syndic - membres du CdC sont restées fréquentes pour devenir mensuelles. Compte tenu de la pandémie Covid-19, elles se sont déroulées principalement via Internet « Teams ». Chaque réunion fait l'objet d'un PV succinct dont dispose le syndic ainsi que les membres du CdC.

M. le Bussy, architecte, y a participé intensément, notamment, dans le cadre de la mise en conformité des travaux en cours de mise en conformité des colonnes techniques dans les appartements des entrées 11 et 9 .

La gestion menée par Mme Piette, Syndic, continue d'être rassurante, faisant notamment appel à la digitalisation toujours plus poussée dans la tenue des comptes.

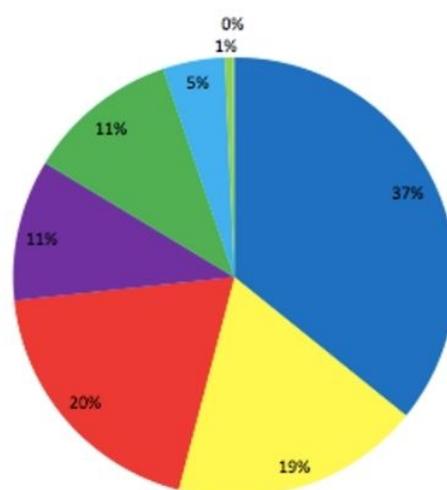
Quant au Conseil de Copropriété (CdC), il s'est positivement rajeuni depuis le vote de deux nouveaux assesseurs lors de l'AG du 16.09.2021. Tant mieux !

Au nom du Conseil de Copropriété, j'exprime à l'Assemblée notre gratitude pour sa confiance.

Paul Renauld, Président du Conseil de Copropriété

Répartition des dépenses 2020-21

Libellé	Dépenses (€)	%
Fournitures (énergies + eau)	241 446.59	37%
Entretien et petites réparations de bâtiment, jardin	122 648.64	19%
Rémunérations et charges sociales	129 490.84	20%
Investissements	70 000.00	11%
Honoraires et services de gestion	74 745.68	11%
Assurances	30 511.08	5%
Frais d'administration et de gestion	3 860.28	1%
Autres charges	738.43	0%
TOTAL	673 441.54	100%



ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

21 avril 2022

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

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

MISE EN CONFORMITÉ INCENDIE

Depuis la dernière Assemblée Générale du 16-09-21, les travaux de mise en conformité incendie, hors gaines techniques, n'ont plus avancé puisque, comme expliqué lors de la dernière Assemblée, les travaux restants 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).

Du côté des gaines techniques par contre, les travaux ont bien avancé.

Je voudrais, à ce sujet, remercier tous les propriétaires et occupants des appartements des entrées 9 et 11 qui ont été impactés par les travaux et qui ont subi énormément de nuisances au cours de ces derniers mois. Sans leur collaboration, les plannings n'auraient pu être suivis et nous n'aurions pas, aujourd'hui, rénové les 6 gaines de l'entrée n° 11 et 4 des 6 gaines de l'entrée n° 9.

Les travaux seront terminés pour fin juin au plus tard.

Une fois la rénovation des gaines des entrées n°9 et n°11 terminées et les caisses de la copropriété réapprovisionnées par les prochains appels de fonds, un nouveau marché pourra être lancé pour les gaines des entrées 3, 5 et 7 pour démarrer cette seconde phase en 2023 ou 2024.

Il faudra par contre, à ce moment-là, réévaluer le montant de l'enveloppe nécessaire pour réaliser les gaines restantes, puisque l'estimation a été réalisée en 2016, et que depuis, surtout au cours de ces neuf derniers mois, les prix n'ont fait que d'augmenter.

Installations sanitaires privées

Durant les travaux de rénovation des gaines techniques, nous avons constaté, l'entreprise BRANDT et moi-même, que les installations sanitaires de certains appartements étaient dans un état de vétusté très avancé. Dans plus de 80% de appartements visités, les installations sont toujours les installations d'origine.

Si la copropriété a pris la décision de remplacer les colonnes de décharges et d'alimentations présentes dans les gaines techniques, c'est parce que celles-ci ont plus de 50 ans et qu'elles ont déjà posé pas mal de problèmes de fuites et/ou d'obstructions au cours de dernières années.

Il est plus que temps que les propriétaires des appartements fassent de même avec leurs installations privées.

En ce qui concerne les tuyaux d'alimentation d'eau chaude et d'eau froide, chaque propriétaire est responsable des tuyaux qui circulent entre les compteurs et les appareils sanitaires. Les tuyaux d'origine sont des tuyaux en acier qui sont, la plupart du temps, encastrés dans les chapes, murs, cloisons et plafonds et qui, au fil des années, sont, pour certains, complètement corrodés à l'intérieur comme à l'extérieur.

En ce qui concerne les décharges, chaque propriétaire est responsable des tuyaux de décharge entre les gaines techniques et les appareils sanitaires. Les décharges d'origine sont en plomb ou en cuivre et, avec les années, elles se sont soit fragilisées/fissurées pour le plomb, soit oxydées pour le cuivre.

Au cours des dernières années, plus de 90% des sinistres de l'immeuble (dégâts des eaux) ont été causés par des installations privées. Il faut savoir qu'à chaque fois qu'un sinistre est constaté ce sont le ou les appartements situés en-dessous qui sont touchés, la cause la plus courante étant une fuite au siphon en cuivre d'une baignoire et/ou d'une douche qui, avec le temps, s'est complètement oxydé avec l'eau stagnante et les produits d'entretien.

Ces sinistres à répétition ont plusieurs conséquences :

- ils nécessitent, le plus souvent, des prestations du concierge, du syndic, de l'architecte de la copropriété (moi-même) et par la suite d'un expert désigné par la compagnie d'assurance ;
- ils occasionnent des tensions entre les propriétaires/occupants des appartements concernés ;
- ils occasionnent, aux propriétaires et occupants des appartements sinistrés, des désagréments en termes d'occupation de leur bien au moment du sinistre ainsi que lors des travaux de remise en état, mais également des soucis de gestion des devis, commandes et contrôle des travaux ;
- ils augmentent les statistiques sinistres auprès de la compagnie d'assurance de la copropriété qui, à ce jour, n'a pas encore augmenté la franchise ou les primes de manière significative, mais qui pourrait, à terme, le faire comme dans d'autres copropriétés qui ont des franchises de plus de 1000€ contre seulement 270€ actuellement pour la copropriété.

Dans ce dernier cas, ce sont tous les copropriétaires qui sont concernés.

Pour le bien de tous et la pérennité de la copropriété, il est indispensable que tous les propriétaires, au minimum, fassent inspecter leurs installations par un professionnel et remplacent les siphons et conduites d'évacuation en cuivre et, au mieux, rénovent complètement les installations sanitaires de leur appartement.

Pour rappel, il est prévu que les propriétaires qui souhaitent rénover une installation sanitaire en informe le syndic qui pourra demander à l'architecte de la copropriété (moi-même) d'effectuer une visite sur place pour donner aux propriétaires et/ou entreprises toutes les informations nécessaires à la bonne exécution des travaux.

REPLACEMENT DU SYSTÈME DE PARLOPHONIE

Cela fait des années que les concierges successifs, mais également l'électricien de la copropriété se battent avec un système de parlophonie vétuste qui a l'âge de l'immeuble. Sans parler des désagréments que les occupants et utilisateurs subissent quotidiennement avec des sonnettes qui ne fonctionnent pas, des conversations inaudibles ou encore une ouverture de porte impossible.

Il est plus que temps de remplacer cet ancien système par un nouveau système.

Dans ce contexte, le Conseil de Copropriété et le Syndic m'ont demandé de consulter des entreprises pour réaliser ce travail.

Les entreprises consultées sont la SRL CRAHAY et la SA OJEA, toutes deux ont remis prix pour le remplacement des postes des 5 entrées et parlophones des 278 appartements/rez commerciaux.

Le montant des offres reçues est 57 574€ TVAC pour la SRL CRAHAY et 63 399€ TVAC pour la SA OJEA.

Concrètement, si ce point est validé par vos votes, les travaux pourront être commandés à l'entreprise SRL CRAHAY et mis au planning pour être, encore, réalisés avant la fin de l'année.

Les postes installés dans les 5 entrées disposeront d'un bouton de sonnette par appartement et seront équipés d'une caméra, qui permettra aux propriétaires qui le souhaitent, d'installer un vidéophone à la place du parlophone prévu.

Ainsi, chaque propriétaire sera interrogé, avant le démarrage des travaux, sur l'appareil qu'il souhaite pour son appartement, soit :

- un parlophone main-libre

sans supplément pour le propriétaire (choix par défaut si pas de retour du propriétaire)

- un parlophone à cornet

avec un supplément de 3,18€ TVAC pour le propriétaire ;

- un vidéophone avec fonctions de base

avec un supplément de 153,70€ TVAC pour le propriétaire ;

- un vidéophone avec fonctions avancées

avec un supplément de 220,48€ TVAC pour le propriétaire ;

- un vidéophone connecté

avec un supplément de 318,00€ TVAC pour le propriétaire.

Dans les halls d'entrée, il n'est pas prévu de remplacer les coffrets actuels ; seule la face avant sera remplacée par une nouvelle tôle en aluminium anodisé intégrant les différents éléments composants les parlophones.

Le câblage actuel, entre les halls d'entrée et les halls des appartements, pourra également être conservé.

Dans les appartements, tous les parlophones existants devront, par contre, être remplacés par un nouveau parlophone ou vidéophone en fonction du choix du propriétaire. Les carillons présents dans les halls d'entrée des appartements seront, quant à eux, supprimés pour que les sonnettes privatives de palier soient également raccordées au nouveau système.

Il est également prévu, dans le futur, quand les châssis et portes extérieurs des différentes entrées seront remplacés, qu'un poste extérieur, avec pavés alphanumérique pour un gain de place et un coût moindre (1 812,60€ TVAC/pce) soit installé.

Enfin, pour permettre le remplacement des parlophones dans les appartements, un planning d'exécution sera réalisé et transmis à tous les propriétaires et occupants afin qu'un accès soit donné à l'entreprise désignée pour les travaux le jour de l'intervention.

REMPLACEMENT DES CHÂSSIS DE LA CONCIERGERIE

Les châssis de la conciergerie sont en grande partie toujours ceux d'origine, c'est-à-dire qu'ils ont plus de 50 ans et sont toujours, pour la plupart, équipés de simple vitrage ou de panneaux pleins non isolés.

Si le coût de l'énergie n'a jamais autant impacté les ménages, il impacte également les copropriétés et, dans sa recherche permanente d'économies d'énergie, le Conseil de Copropriété m'a demandé de consulter des entreprises pour remplacer les châssis de la conciergerie.

Les menuiseries DOBBELSTEIN Arnaud, WALLRAF Laurent et THONET Nicolas ont été consultées.

Pour remplacer l'ensemble des châssis simple vitrage bois actuels par des châssis PVC avec double vitrage performants et aérateurs les entreprises ont remis prix à :

11 819,00€ TVAC pour DOBBELSTEIN

11 264,62€ TVAC pour WALLRAF

10 610,16€ TVAC pour THONET

Si ce point est validé par vos votes, la commande pourra être passée à l'entreprise THONET Nicolas et les châssis posés avant l'hiver.

Tout comme pour les installations sanitaires des appartements, la copropriété conseille vivement aux propriétaires d'appartements, toujours équipés de châssis simple vitrage en bois, de les remplacer par de nouveaux châssis performants.

Ils en retireront une économie substantielle d'énergie et apporteront un confort supplémentaire, autant en hiver qu'en été, à leur appartement.

Pour rappel, tout propriétaire qui souhaite remplacer les châssis de son appartement doit en informer le syndic, poser de nouveaux châssis bois, PVC ou aluminium de teinte blanc et respecter les plans de divisions disponibles sur le site de la copropriété ou sur demande au Syndic.