

Association des copropriétaires de la résidence
BOIS D'AVROY Bloc C, rue Julien d'Andrimont 13-25 à 4000 LIEGE 1
Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 04 décembre 2023

Sont présents ou valablement représentés : 113 propriétaires sur un total de 194

soit : 59.368 quotités sur un total de 100.615

Le double quorum étant atteint, l'assemblée peut délibérer sur tous les points portés à l'ordre du jour.

En vertu de l'article 3.87 § 7, 8 et 10 du Code Civil :

Aucun participant à l'assemblée ne détient plus de 3 procurations de vote ou s'il en détient plus de 3, le total de celles-ci et des voix dont il dispose lui-même reste inférieur à 10% du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété.

Nul n'a pris part au vote, même comme mandant ou mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés.

Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise.

Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues au moment du vote et du nom des propriétaires qui ont voté contre ou se sont abstenus.

La minute signée des résultats des votes par les propriétaires au terme de l'assemblée et la liste de présences sont déposées au siège de la gérance.

La séance est ouverte à 18h15.

Résumé des discussions et décisions prises

1. Constitution du bureau (Art. 3.87 § 5) (100.615 Q concernées)

Président :

Secrétaire :

Le syndic rédige le procès-verbal.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
59.368	59.368		

2. Rapport du conseil de copropriété - Etat des fournitures régulières (Art. 3.90 § 4 et Art. 3.89 § 5 – 12°)

Le syndic donne lecture du rapport de gestion qui détaille les faits marquants de l'exercice écoulé ; copie de ce rapport est joint au présent procès-verbal.

En ce qui concerne les postes « énergies », ADK s'est attelé à la mise en place d'un nouveau contrat cadre afin de faire bénéficier la copropriété des meilleurs prix possibles.

Après exploration du marché et mise en concurrence, contrat a été souscrit avec TotalEnergies en date du 14/07/2023 ; ils assureront donc à nouveau la fourniture tant en gaz qu'en électricité pour 2024, comme ce fut le cas en 2023 sur base du marché qu'ils avaient alors remporté (et du précédent contrat signé le 20/11/2022)

Pour 2023, le contrat a été conclu en prix variables, compte tenu des conditions volatiles des marchés.

Procès-verbal

Copropriété BOIS D'AVROY Bloc C - n° entr. : 0.821.203.285 c/o ADK SYNDIC sa

Syndic de copropriétés - rue des Fories 2/3 - B-4020 Liège

RPM Liège - n° Entr. 417.254.111 - Agréé I.P.I. n° 100.022

Organisme de garantie : AXA BELGIUM - Boulevard du Souverain 25 à 1170 Bruxelles - Contrat n° 730.390.160

Pour 2024, le contrat reste basé sur un prix variable mais est assorti d'une possibilité de « CLICS » en fonction de l'évolution du marché.

Le syndic précise qu'aucun autre changement notable n'est à signaler.

L'assemblée en prend acte.

3. Mise en conformité de la copropriété

(100.615 Q concernées)

a) Obligations légales – point de la situation / décision :

- Conformité électrique des communs :
Le rapport de conformité est valable jusqu'en 2027.
- Gaz :
Le dernier rapport de conformité est arrivé à échéance. Un nouveau rapport est commandé.
- PEB partiel des communs :
Le rapport est valable jusqu'en 2031.
- Entretien des chaudières :
Les chaudières sont entretenues annuellement par la firme KEIFENS
- Matériel incendie :
Conformément à la législation, le matériel est entretenu et contrôlé annuellement
 - Extincteurs et dévidoirs : BUSINESS FIRE
 - Eclairages de secours : CRAHAY
 - Centrale incendie : AIV
 - Système sprincklage : SICLI
- Déclaration de classe 2 / Permis d'environnement :
Le dossier est en cours et suivi par le bureau d'architecture ATELIER H
- Ascenseurs :
La prochaine analyse de risque doit être effectuée en 2034.
Les sept ascenseurs sont actuellement aux normes. Ils sont contrôlés par l'organisme SGS tous les six mois et entretenus tous les deux mois par la firme BEMS.
- Amiante :
Un contrôle annuel est réalisé.

b) Etat des lieux du bâtiment : exposé du bureau d'architecture ATELIER H quant aux prévisions des travaux futurs

M. présente les différents postes pour lesquels il va intervenir, à savoir : le peignage des façades ainsi que le permis d'environnement de classe 2.

Il précise qu'une fois le peignage effectué, il sera en mesure de déterminer l'ampleur des réparations à réaliser.

c) Règlement interne de la résidence - décision

Les propriétaires ont été invités à prendre connaissance du projet de modification du règlement interne de la résidence sur le site de la société syndic.

L'Assemblée Générale décide d'approuver cette modification du règlement interne de la résidence.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
59.368	51.768	2.760	4.840

Noms des votants « contre » :

Noms des « Abstention » :]

4. Approbation des comptes et bilan de l'exercice 2022/2023 - rapport du commissaire aux comptes – état des éventuels contentieux et sinistres communs (100.615 Q concernées)
(Art. 3.89 § 5 – 15°)

A la date de clôture des comptes au 30/09/2023, le total des charges de l'exercice s'est élevé à 615.000,94.€ contre 544.042,90 € l'exercice précédent.

Les fonds propres de la copropriété se compose comme suit :

- Apport initial propriétaires : 40.000,00 €
- Fonds de réserve résidence : 85.155,75 €

Il est également procédé à l'examen des différents comptes du bilan de clôture.

Il n'y a aucun contentieux et aucun sinistre commun.

Les commissaires confirment avoir procédé à la vérification des comptes et n'avoir aucune remarque particulière à formuler.

L'Assemblée approuve les comptes.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
59.368	47.024	2.760	9.584

Noms des votants « contre » :

Noms des « Abstention » :

5. Décharge

(100.615 Q concernées)

L'Assemblée décharge le syndic, le commissaire aux comptes et le Conseil de Copropriété pour leurs missions respectives au cours de l'exercice écoulé.

Syndic :

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
58.878	42.108	5.942	10.828

Noms des votants « contre » :

Noms des « Abstention » :

Conseil de Copropriété :

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
57.498	51.208	3.582	2.708

Noms des votants « contre » :

Noms des « Abstention » :

Commissaires aux comptes :

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
58.388	45.158	690	12.540

Noms des votants « contre » :

Noms des votants « abstention » :

6. Travaux – décision – mode de financement**a) Remplacement de la parlophonie***(100.615 Q concernées)*

Les sociétés AZ SECURITY, CRAHAY et MATELEC ont été sollicitées

Deux offres ont été reçues :

AZ SECURITY : 15.302,69 € TVAC + postes privatifs

CRAHAY : 14.780,64 € TVAC + postes privatifs

L'Assemblée Générale décide de la réalisation des travaux de remplacement de la parlophonie par une vidéophonie de marque BTICINO par la firme CRAHAY.

Financement : par prélèvement du fonds de réserve

Un formulaire est annexé au présent procès-verbal pour la commande des postes intérieurs qui seront facturés aux propriétaires en frais privatifs au prix de 153,00 € TVAC pour un parlophone simple sans vidéo avec cornet, 313,00 € pour un vidéophone couleur main libre, et 451,00 € pour le même vidéophone avec connexion Wifi. En cas de non-réponse pour le 31/12/2023, un poste simple sera commandé d'office.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
59.368	51.680	6.212	1.476

Noms des votants « contre » :

Noms des « Abstention » :

b) Remplacement des circulateurs de chauffage – présentation de la société KEIFENS*(100.615 Q concernées - quote-part 75 % Bloc C et 25 % Bloc D Zarra)*

Monsieur KEIFENS présente sa société et détaille l'examen et les relevés qu'il a effectué des installations existantes. Il présente son devis pour le remplacement des circulateurs de chauffage d'un montant de 66.985,57 € TVAC pour du matériel WILO et 71.243,83 € TVAC pour du matériel GRUNDFOS..

L'Assemblée Générale décide de la réalisation des travaux de remplacement des circulateurs de chauffage par la firme KEIFENS avec du matériel de marque GRUNDFOS.

Financement : par prélèvement du fonds de réserve.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
59.368	59.368		

c) **Remplacement des tuyauteries d'alimentation communes – proposition de remplacer 2 colonnes (travée 23) durant l'exercice 2023/2024** (100.615 Q concernées)

L'Assemblée Générale marque son accord pour le remplacement des tuyauteries d'alimentation communes de la travée 23 sur base d'une estimation de la colonne de la travée 25.

La société KEIFENS propose un devis d'un montant de 24.219,41 € TVAC pour la travée 25 colonne pair.

Financement : par prélèvement du fonds de réserve.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
59.368	55.512	1.218	2.638

Noms des votants « contre » :

Noms des « Abstention » :

7. **Fixation des budgets de l'exercice 2023/2024** (100.615 Q concernées)

a) Fonds roulement « locataires » :

L'Assemblée Générale décide de réduire le budget du fonds de roulement « occupants » à 425.000 € (-40.000 €)

b) Fonds roulement « propriétaires » :

L'Assemblée Générale décide de porter le budget du fonds de roulement « propriétaires » à 90.000 € (+20.000 €)

c) Provisions charges ZARRA :

L'Assemblée Générale décide de porter le budget des provisions de charges ZARRA à 165.000 € (+20.000 €).

Pour ces trois budgets :

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
59.368	53.226	5.652	490

Noms des votants « contre » :

Noms des « Abstention » :

d) Fonds de réserve :

L'Assemblée Générale décide de porter le budget des cotisations au fonds de réserve à 200.000 € (+80.000 €), en ce compris le remboursement annuel de l'emprunt ; le remboursement se termine en mars 2028.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
59.368	49.912	8.438	1.018

Noms des votants « contre » :

Noms des « Abstention » :

e) Mandat au Conseil de Copropriété et au syndic pour adapter le budget en fonction du prix des énergies :

L'Assemblée Générale décide de donner mandat.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
57.298	55.834	484	980

Noms des votants « contre » :

Noms des votants « Abstention » :

8. Demande de M. concernant le système d'aération (100.615 Q concernées)

M. a réalisé des percements dans la façade de l'immeuble afin d'installer un système de ventilation dans son appartement pour résoudre les problèmes de condensation. Il s'excuse de ne pas avoir demandé au préalable l'autorisation de l'Assemblée Générale et demande qu'elle entérine ce travail.

L'Assemblée Générale décide de suspendre toute décision à cet égard et de reporter le point à la prochaine Assemblée Générale (examen de solution pour tous les appartements).

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
59.368	59.368		

9. Demande de concernant la pose d'un boîtier à clés (100.615 Q concernées)

L'Assemblée Générale décide de ne pas autoriser à placer un boîtier à clés dans les communs.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
59.368	58.584		784

Noms des votants « Abstention » :

10. Elections et/ou réélections statutaires (100.615 Q concernées)

a) Conseil de copropriété (1 an) :

les résultats suivants sur 50.938 quotités votantes : . sont élus avec

-
-
-
-
-

b) Commissaire aux comptes (1 an) :

Les membres du Conseil de Copropriété sont élus avec les résultats suivants sur 44.994 quotités votantes :

-
-
-
-
-

11. Divers

Sauf impondérable, la date de la prochaine assemblée est d'ores et déjà fixée au 03/12/2024 à 18h00.

Tous les points prévus à l'ordre du jour sont épuisés et le président lève la séance à 21h00.

A.C.P. BOIS D'AVROY - Bloc C

Rapport de gestion exercices 2022/2023

Le Conseil de Copropriété est actuellement composé de 5 membres :

Les faits marquants de l'exercice 2022/2023 sont les suivants :

I. Charges et budgets

1. Charges communes

- Charges locatives : celles-ci sont stables ; elles se sont élevées à 216.018 € contre 204.339 € l'exercice précédent (électricité Avroy : + 10.000 €).
- Charges Propriétaires : en augmentation ; elles se sont élevées à 93.630 € contre 69.209 € en 2021/2022, ceci résultant des frais d'adaptation des statuts (5.184 €), de la majoration du poste assurances (+9.000 €) et de travaux (augmentation de 10.000 €)

2. Charges de consommation (gaz et eau)

Ces charges se sont élevées à 305.351,1 € contre 270.494,27 € en 2021/2022, ce qui représente une augmentation de 34.856.83 € (+12,89 %), se détaillant principalement comme suit :

- Gaz : si la consommation a diminué de 24.735 m³ (-10,63 % - 232.650 m³ contre 257.385 en 2021/2022), le prix moyen a explosé, passant de 0,48 €/m³ à 0,69 €/m³ soit 43,7 % d'augmentation !
- Eau : la consommation est en baisse de 1872 m³ (21.318 m³ pour 23.190 m³ en 2021/2022) soit une diminution de 8,07 %. Le prix moyen de l'eau est passé de 5,36 €/m³ à 5,47 €/m³.

Au total, les charges de la copropriété se sont élevées à 615.000,94 € contre 544.042,90 € en 2021/2022 soit une augmentation de 70.958.04 € (+ 13,04 %).

3. Fonds de réserve et remboursement emprunt

Le fonds de réserve s'élève, à la date du 30/09/2023, à 85.155,75 €.

Le prêt à 0 % d'un montant de 500.000 € auprès du Fonds du Logement de Wallonie est remboursé à concurrence de 118.055,48 €. Le remboursement se termine le 1/03/2028.

4. Budgets de l'exercice 2022/2023

Sur base de ces différents éléments, il sera proposé aux copropriétaires d'ajuster les budgets par rapport aux dépenses, comme suit :

Charges courantes :

- diminution du budget des occupants à 425.000 € (-40.000 €)
- augmentation du budget propriétaires à 90.000 € (+20.000 €)
- augmentation des provisions ZARRA à 165.000 € (+20.000 €)
- augmentation du Fonds de réserve à 200.000 €, y compris le remboursement de l'emprunt RENOPRET à 0 % (+80.000 €)

5. Evolution des énergies

Un nouveau contrat a été souscrit depuis le 1^{er} janvier 2023, pour une durée limitée à 1 an, mais en prix variable (les contrats fixes ayant été suspendus).

La facturation est établie sur base du prix moyen au terme de chaque mois.

6. Retards de paiement

A la clôture, les retards se sont réduits à 5.180,96 € (22.122 € en 2021/2022)

II. ASPECTS TECHNIQUES

1. Travaux réalisés au cours de l'exercice 2022/2023

a) Toitures

Les travaux sont terminés. Ces travaux sont financés par le prêt à 0 % via le Fonds du Logement de Wallonie - Import TVAC : 495.784,49 €

Les nouvelles terrasses ont été posées ainsi que les nouveaux claustras sur la toiture.

Import TVAC : 31.880,61 €

b) Colonnes sanitaires

Remplacement des colonnes impairs au numéro 25 - Import TVAC : 6.943,24 €

c) Porte d'entrée numéro 25

Remplacement de la porte extérieure - Import TVAC : 6.827,68 €

d) Caméras

Installation de nouvelles caméras et remplacement du câblage - Import TVAC : 9.523,89 €

e) Curage des égouts

Import TVAC : 2.410,32 €

2. Travaux actuellement en cours

Peignage

Import TVAC : 12.720 € TVAC

III. DIVERS

A titre informatif, la gestion de la résidence a engendré en 2022/2023 :

- 5.136 mails, soit 25,68 mails par jour ouvré (comptabilité, administratif, gestion)
- 720 appels téléphoniques

En ce qui concerne les caméras, elles nous ont permis de récupérer plus de 1.366 € sur l'exercice 2022/2023, sans compter l'aide fournie à plusieurs copropriétaires victime de dégradations sur leur véhicule ou des agressions et vols.

En ce qui concerne les déménagements, nous avons comptabilisé 4.000 € d'indemnités.

Le prix mensuel pour l'entretien du chauffage pour la société KEIFENS s'élève à 1.005,14 € TVAC contre 457,05 TVAC.

Tels sont les faits marquants de l'exercice 2022/2023.

Résidence BOIS D'AVROY Bloc C**Commande parlophones privatifs****Document à nous retourner pour le 31 décembre 2023 au plus tard**

Je soussigné(e) M.....

propriétaire de l'appartement n°

souhaite commander le poste de parlophonie suivant pour mon appartement :

 poste simple sans vidéo au prix de 153,00 € TVAC poste avec moniteur vidéo couleur main libre au prix de 313,00 € TVAC poste avec moniteur vidéo couleur main libre avec connexion WIFI intégrée au prix de 451,00 € TVAC

Le Signature :

Document à renvoyer de préférence par mail à decamp@adksyndic.com
 ou par courrier à A.C.P. BOIS D'AVROY Bloc C, c/o ADK SYNDIC s.a., rue des Fories 2 à 4020 Liège
 ou peut être déposé à notre accueil.

**Si ce document ne nous était pas renvoyé pour le 31/12/2023, un poste simple serait
 commandé d'office pour votre appartement**