

Association des copropriétaires de la résidence
BOIS D'AVROY Bloc C A.C.P., rue Julien d'Andrimont 13-25 à 4000 LIEGE 1
Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 22 février 2022

Sont présents ou valablement représentés : 119 propriétaires sur un total de 195

soit : 63.676 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.

Aucun participant à l'assemblée ne détient plus de 3 procurations ou s'il en détient plus de 3, le total de celles-ci et des quotités dont il dispose lui-même reste inférieur à 10% des quotités de l'immeuble.

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

Les abstentions et votes nuls ne sont pas pris en compte pour le calcul des pourcentages et des majorités.

Le syndic rédige le procès-verbal avec indication des majorités obtenues et mentionne le nom des propriétaires qui ont voté contre la décision prise par l'Assemblée 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)

Présidents :

Secrétaires :

Le syndic rédige le procès-verbal.

<i>Q présentes/représentées votantes</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
63.676	63.676		

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.

Les faits marquants des deux derniers exercices sont passés en revue et commentés.

Les négociations pour les années 2021 et 2022 ont permis d'obtenir une baisse substantielle du prix de l'électricité basse tension puisque le prix du Mono est passé de 59,72€/MWh à 49,78 €/MWh (ces montants s'entendent HTVA, avec un coût d'abonnement de 0,00€/an et hors frais de gestionnaire de réseau non négociables).



En ce qui concerne le gaz, comme les propriétaires en ont vraisemblablement connaissance, celui-ci a explosé, culminant aux alentours de 100€/MWh (fin 2021 pour une résidence isolée).

Le prix moyen en 2021 s'est élevé à 52,19€/MWh, tandis que le prix fixe négocié par ADK SYNDIC s'élève à 16,17€/MWh !

Copie du rapport est joint au présent procès-verbal.

Le syndic précise qu'aucun autre fait marquant n'est à signaler. L'assemblée en prend acte.

3. Mise en conformité de la copropriété

a) Obligations légales – point de la situation :

- Conformité électrique des communs :
Un nouveau contrôle de conformité sera réalisé cette année.
- PEB :
Un nouveau rapport PEB partiel des communs a été réalisée en 2021. Il est valable jusqu'en 2031 mais devra être actualisé après les travaux de réfection de la toiture.
- Entretien des chaudières :
Les chaudières sont entretenues annuellement par la firme MATTINA.
- Sécurité incendie :
Les extincteurs, dévidoirs et les exutoires sont contrôlés annuellement par la firme BUSINESS FIRE ; les éclairages de secours par CRAHAY.
- Permis d'environnement :
Le permis d'environnement sera renouvelé cette année.
- Ascenseurs :
La prochaine analyse de risque doit être effectuée en 2034.
Les sept ascenseurs sont aux normes. Ils sont contrôlés par l'organisme SGS tous les trois mois et entretenus tous les deux mois par la firme BEMS.
- Amiante :
L'inventaire a été réalisé le 03/06/2020. Un contrôle annuel est effectué.
- Mise en conformité incendie :
Les travaux exigés par le service incendie ont été effectués et réceptionnés.
Confirmation a été obtenue le 07/02/20.
L'immeuble est donc en conformité.

Le syndic est mandaté pour effectuer les mises en conformité obligatoires.

- Concernant les parties privées :

Le syndic rappelle aux propriétaires les obligations privatives qui sont les leurs, et qui sont déjà d'actualité et pour lesquelles tout propriétaire doit pouvoir, sur simple demande, produire les documents suivants :

- Conformité électrique : attestation de conformité de moins de 5 ans
- Détecteurs fumée : attestation sur l'honneur de la présence d'un détecteur dans leur bien
- Portes d'appartement RF : conseillé de placer des portes RF 30'

En cas de problème, le non-respect de ces obligations pourrait entraîner la responsabilité personnelle du propriétaire restant en défaut de s'exécuter.

b) Adaptation des statuts de la copropriété : point sur la situation/décision/mandat (100.615 Q concernées)

L'adaptation des statuts de 2018 a volontairement été reportée suite à l'annonce de nouvelles modifications. La dernière mouture est intervenue en septembre 2021. L'adaptation des statuts peut donc maintenant être réalisée. Proposition est fait de mandater l'étude des pour ce faire.

<i>Q présentes/représentées votantes</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
63.676	48.973	14.703	

Ont voté contre :

c) Etat des lieux du bâtiment : désignation éventuelle d'un architecte (100.615.Q concernées) (Art. 3.89 § 5 – 16°)

En vue d'établir un relevé des travaux futurs à exécuter à l'immeuble, le syndic propose à l'Assemblée de missionner un bureau d'architecte dont c'est le champ de compétences afin d'établir un rapport reprenant notamment, les travaux, le degré d'urgence de leur exécution et une évaluation des coûts.

L'Assemblée décide de désigner, pour ce faire, le bureau d'architecture .

<i>Q présentes/représentées votantes</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
63.676	47.303	16.373	

Ont voté contre :

4. Travaux – décision – mode de financement

a) Travaux de rénovation des descentes d'eau et des toitures principales : suivi exposé par le bureau CONVERGENCES – suivi prêt à 0 % du FLW

L'architecte de l'immeuble, Monsieur , fait le point de la situation concernant les travaux engagés et répond aux questions lui posées.

En outre, il précise que les bétons qui ceignent la résidence se dégradent à certains endroits. Une analyse est en cours.

En ce qui concerne les fissures constatées par plusieurs propriétaires, l'architecte conseille de prendre des photos datées.

b) Transformation du local vélos de l'entrée 19 – décision – mode de financement (100.615.Q concernées)

Proposition est faite aux propriétaires d'aménager un local vélos à l'entrée 19. Le budget s'élève à 2.983,9 € TVAC.

L'Assemblée décide de faire réaliser ce travail non seulement au 19 mais également au 25.

<i>Q présentes/représentées votantes</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
63.186	43.525	18.149	1.512

Ont voté contre :

Ont voté abstention :

c) Etat des tuyauteries et chauffage : présentation du devis de M. de financement – décision – mode
(100.615 Q concernées)

Monsieur , explique tout d'abord aux propriétaires les travaux réalisés de remplacement des ballons d'eau chaude.

Il propose également de procéder au remplacement des tuyauteries d'alimentation communes fortement rétrécies par la présence de calcaire.

Compter tenu du coût de ces travaux (89.172,5 € TVAC), proposition est faite aux propriétaires de remplacer ces tuyauteries par phases : 3 travées en 2022 – 2 travées en 2023 et les deux dernières en 2024.

Financement : imputation au fonds de réserve.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
63.676	48.582	13.866	1.228

Ont voté contre :

Ont voté abstention :

5. Approbation des comptes et bilan des exercices 2019/2020 et 2020/2021 – 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 30/09/2021, le total des charges s'élevait à 518.847,94 € contre 581.981,57 € l'exercice précédent.

Le syndic précise que la différence des charges entre les deux exercices résulte de la diminution du poste relatif à l'entretien des communs et au maintien du cout du gaz malgré l'augmentation de la consommation.

Le capital de la copropriété (fonds de réserve immeuble) s'élève à 218.214,27 € au 30/09/21.

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

Les dossiers contentieux représentent un montant total de 4.859,72 €. Pas de compte sinistre ouvert.

Le Conseil de Copropriété confirme avoir procédé à la vérification des comptes et n'avoir aucune remarque particulière à formuler.

L'Assemblée approuve les comptes.

<i>Q présentes/représentées votantes</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
62.496	59.322	690	2.484

A voté contre :

Ont voté abstention :

6. Décharge

(100.615.Q concernées)

L'Assemblée décharge : le syndic - le commissaire aux comptes - le conseil de copropriété pour leurs missions respectives au cours des exercices écoulés.

Chaque vote recueille les suffrages respectifs suivants :

Syndic :

<i>Q présentes/représentées votantes</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
57.161	40.626	15.393	1.142

Ont voté contre :

Ont voté abstention :

Conseil de Copropriété :

<i>Q présentes/représentées votantes</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
57.651	40.626	15.883	1.142

Ont voté contre :

Ont voté abstention :

Commissaires aux comptes :

<i>Q présentes/représentées votantes</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
57.651	41.316	14.089	2.246

Ont voté contre :

Ont voté abstention :

7. Fixation des budgets de l'exercice 2021/2022 :

a) Fonds roulement (charges courantes) :

(100.615 Q concernées)

L'Assemblée Générale décide de fixer de maintenir le budget du fonds de roulement à 517.170 €, réparti comme suit :

- Fonds de roulement « Occupants » : 465.900 €
- Fonds de roulement « Propriétaires » : 51.270 €

A ces budgets s'ajoute la provision « Zarra » : 100.000 €

<i>Q présentes/représentées votantes</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
63.676	58.119	3.763	1.794

Ont voté contre :

Ont voté abstention :

b) Fonds de réserve :

(100.615 Q concernées)

L'Assemblée Générale décide de fixer le budget du fonds de réserve à 120.000€

<i>Q présentes/représentées votantes</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
63.676	58.119	3.763	1.794

Ont voté contre :

Ont voté abstention :

c) Autorisation d'appeler le fonds de réserve dès le début de l'exercice suivant :

(100.615 Q concernées)

L'Assemblée autorise la société syndic à réclamer l'apport au fonds de réserve dès le début de l'exercice suivant, le montant étant calculé sur base du budget de l'exercice précédent.

<i>Q présentes/représentées votantes</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
63.676	51.769	10.603	1.304

Ont voté contre :

Ont voté abstention :

8. Assurance : augmentation de la couverture ou limitation au 1^{er} risque – décision

(100.615 Q concernées)

explique aux propriétaires que la statistique sinistre est déficitaire, tant concernant le nombre de sinistre que les montants déboursés par la compagnie d'assurances.

Celle-ci a dès lors procédé à l'expertise du bâtiment et a déclaré vouloir :

- Augmenter le capital : de 34.444.612 € à 45.077.000 € (indice 878)
- Porter la franchise en cas de sinistre dégât des eaux à 5.000 €

Après de nombreuses discussions, tant avec le courtier qu'avec la compagnie d'assurances, le syndic a pu réduire les exigences de l'assurance afin de proposer aux propriétaires les 2 solutions suivantes :

1. Augmentation de la couverture et porter la franchise à 3.500 € (prime TTC de 28.697 €)
2. Limiter le capital au premier risque à 39.000.000 € et porter la franchise à 3.500 € (prime TTC de 24.828 €)

Vote pour la solution 1 : 7.526 quotités

Vote pour la solution 2 : 43.302 quotités

Le nouveau capital assuré s'élèvera donc à 39.000.000 € et la franchise à 3.500 € par sinistre.

9. Demande de _____ : installation d'une climatisation (100.615 quotités concernées)

Une autorisation précédente ayant déjà été donnée, aucun vote n'intervient sur le sujet.

10. Points portés à l'ordre du jour par _____ (voir document en annexe de la convocation)

(100.615 quotités concernées)

Le syndic entame la lecture afin de donner réponses aux différents points soulevés.

Le président de séance, _____, estimant qu'il n'est pas nécessaire de revenir sur ces demandes, prie le syndic de passer au point suivant de l'ordre du jour.

11. Elections statutaires (100.615 Q concernées)

a) Conseil de Copropriété (1 an)

Posent leur candidature au Conseil de Copropriété :

Le résultat des votes pour chaque candidat est le suivant :

Les six candidats sont donc élus membres du Conseil de Copropriété.

b) Commissaire aux comptes (1 an)

Il est proposé de désigner le Conseil de Copropriété pour assurer cette fonction.

<i>Q présentes/représentées votantes</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
41.299	29.226	10.403	1.670

Ont voté contre :

Ont voté abstention :

c) Syndic

Trois candidats se présentent pour défendre leur candidature, dont ADK SYNDIC, aux conditions suivantes : réduction des honoraires actuels de 6 %, limitation des réunions du Conseil de Copropriété à trois par an pendant les heures de bureau, arrêt du visionnage des caméras, mandat de trois ans.

Le résultat des votes pour chaque candidat est le suivant :

ADK SYNDIC : 36.481 Q

BE WOLF : 21.661 Q

SYNDIA : 2.760 Q

La société ADK SYNDIC est donc réélue jusqu'à l'assemblée ordinaire de 2024.

Le président du conseil de copropriété est mandaté pour procéder à la signature du contrat de syndic.

Tous les points prévus à l'ordre du jour sont épuisés et le président lève la séance à 23h.

