

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 12 décembre 2022

Sont présents ou valablement représentés : 107 propriétaires sur un total de 194

soit : 58.475 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 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 17h57

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 votantes</i>	<i>Pour</i>	<i>Contre</i>	<i>Abstention</i>
57.861	57.861		

2. Rapport du conseil de copropriété - Etat des fournitures régulières

(Art. 3.90 § 4 et Art. 3.89 § 5 – 12°)

Les faits marquants de l'exercice écoulé sont passés en revue.

Concernant les fournitures d'énergie, 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).

Procès-verbal

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

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

Le prix moyen en 2021 s'est élevé à 52,19€/MWh, tandis que le prix fixe négocié par ADK SYNDIC pour les années 2021 et 2022 s'élève à 16,17€/MWh !

Il en résulte pour la copropriété, sur base de sa consommation moyenne annuelle, une économie non négligeable en 2021 et 2022.

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

L'assemblée en prend acte. Une copie du rapport de gestion est jointe au présent procès-verbal.

3. **Mise en conformité de la copropriété**

a) **Obligations légales – point de la situation :**

- **Conformité électrique des communs :**
Un nouveau certificat de conformité, valable jusqu'en 2027, a été obtenu.
- **Gaz :**
Le rapport de conformité est valable jusqu'en 2023.
- **PEB :**
Un nouveau rapport PEB partiel des communs a été réalisé en 2021. Il est valable jusqu'en 2031.
- **Entretien des chaudières :**
Les chaudières sont entretenues annuellement par la firme MATTINA.
- **Sécurité incendie :**
Les extincteurs, dévidoirs et éclairages de secours sont contrôlés annuellement par la firme BUSINESS FIRE.
- **Permis d'environnement :**
Le renouvellement du permis est obligatoire et sera réalisé lors du prochain exercice.
- **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 CONVERGENCES quant aux prévisions des travaux futurs** *(100.615.Q concernées)*

Le bureau CONVERGENCES, conformément aux obligations futures en matière de travaux à réaliser, expose l'état des lieux du bâtiment. Il est conseillé et recommandé de poursuivre le remplacement de l'éclairage des communs, de poursuivre l'étude concernant le remplacement des chaudières, l'optimisation de la distribution de chaleur, la rénovation des bétons ainsi que l'isolation du reste des toitures. Le bureau CONVERGENCES poursuivra les études et analyses en cours.

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

Les propriétaires ont été invités à prendre connaissance du projet de coordination des statuts sur le site de la société syndic.

L'Assemblée Générale décide d'approuver les nouveaux statuts et mandate le syndic en vue de passer l'acte authentique chez le notaire

<i>Q présentes/représentées votantes</i>	<i>Pour</i>	<i>Contre</i>	<i>Abstention</i>
--	-------------	---------------	-------------------

52.241	47.215	528	4.498
---------------	--------	-----	-------

Noms des votants « contre » :

Noms des votants « abstention » :

4. Approbation des comptes et bilan de l'exercice 2021/2022 – 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 30/09/2022, le total des charges s'élevait à 544.042,90 € contre 518.847,94 € l'exercice précédent.

Le syndic précise que la différence des charges entre les deux exercices résulte de l'augmentation du poste des travaux divers réalisés (locaux pour les vélos, réparations des potelets) et du poste d'assurance

Les fonds propres de la copropriété se composent de l'apport initial « propriétaires » de 40.000,00 € et du fonds de réserve d'un montant de 153.095,14 €.

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

Les dossiers contentieux représentent un montant total de 17.620 € qui s'est réduit à moins de 3000 € après la clôture.

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 votantes</i>	<i>Pour</i>	<i>Contre</i>	<i>Abstention</i>
55.540	42.817	3.299	9.424

Noms des votants « contre » :

Noms des votants « 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.

Chaque vote recueillant les suffrages suivants :

Syndic :

<i>Q présentes/représentées votantes</i>	<i>Pour</i>	<i>Contre</i>	<i>Abstention</i>
55.502	40.991	5.675	8.836

Noms des votants « contre » :

Noms des votants « abstention » :

Conseil de Copropriété :

<i>Q présentes/représentées votantes</i>	<i>Pour</i>	<i>Contre</i>	<i>Abstention</i>
55.502	47.995	5.675	1.832

Noms des votants « contre » :

Noms des votants « abstention » :

Commissaires aux comptes :

<i>Q présentes/représentées votantes</i>	<i>Pour</i>	<i>Contre</i>	<i>Abstention</i>
55.082	45.782	2.866	6.434

Noms des votants « contre » :

Noms des votants « abstention » :

6. Travaux – décision – mode de financement

a) Travaux de peignage des façades

(100.615.Q concernées)

- Devis LAGROU : 15 857,6 € TVAC
- Devis ACRODIMI : 26.288 € TVAC

L'Assemblée décide de commander les travaux.

Il sera demandé à la sté LAGROU un devis complémentaire pour le traitement des fers à béton. Le moins-disant sera choisi.

<i>Q présentes/représentées votantes</i>	<i>Pour</i>	<i>Contre</i>	<i>Abstention</i>
53.847	44.051	8.692	1.104

Noms des votants « contre » :

Noms des votants « abstention » :

b) Réfection du carrelage à l'entrée du numéro 23 (demande de

) (100.615.Q concernées)

Le devis de MS CONCEPT, s'élevant à 3.021 € pour le remplacement de l'ensemble du carrelage de l'entrée 23, est présenté.

L'assemblée vote contre ce travail. Seul le remplacement d'une ligne de carrelage devant la porte sera réalisé pour un montant de 498,20 € TVAC.

<i>Q présentes/représentées votantes</i>	<i>Pour</i>	<i>Contre</i>	<i>Abstention</i>
55.966	4.586	47.954	3.426

Noms des votants « contre » :

Noms des votants « abstention » :

c) Installation de caméras complémentaires (100.615 Q concernées)

La société JT SECURITE a remis une offre d'un montant de 8.616,53 € TVAC.

L'Assemblée décide de la réalisation de ces travaux.

<i>Q présentes/représentées votantes</i>	<i>Pour</i>	<i>Contre</i>	<i>Abstention</i>
56.656	41.287	12.067	3.302

Noms des votants « contre » :

Noms des votants « abstention » :

7. Fixation des budgets de l'exercice 2022/2023

(100.615 Q concernées)

a) Fonds roulement « locataires » :

L'Assemblée Générale décide de maintenir le budget du fonds de roulement « occupants » à 465.000,00 €.

<i>Q présentes/représentées votantes</i>	<i>Pour</i>	<i>Contre</i>	<i>Abstention</i>
56.584	54.752	1.218	614

Noms des votants « contre » :

Noms des votants « abstention » :

b) Fonds roulement « propriétaires » :

L'Assemblée Générale décide de porter le budget du fonds de roulement « propriétaires » à 70.000,00 €.

<i>Q présentes/représentées votantes</i>	<i>Pour</i>	<i>Contre</i>	<i>Abstention</i>
56.584	54.752	1.218	614

Noms des votants « contre » :

Noms des votants « abstention » :

c) Provisions charges ZARRA :

L'Assemblée Générale décide d'augmenter le budget des provisions de charges ZARRA à 145.000,00 € (+ 45.000 €) afin de financer l'augmentation du prix des énergies.

<i>Q présentes/représentées votantes</i>	<i>Pour</i>	<i>Contre</i>	<i>Abstention</i>
56.584	54.752	1.218	614

Noms des votants « contre » :

Noms des votants « abstention » :

d) Fonds de réserve :

L'Assemblée Générale décide de maintenir le budget du fonds de réserve à 120.000,00 €.

<i>Q présentes/représentées votantes</i>	<i>Pour</i>	<i>Contre</i>	<i>Abstention</i>
53.447	50.925	1.908	614

Noms des votants « contre » :

Noms des votants « abstention » :

8. **Demande de : mutualisation de la franchise dégâts des eaux** (100.615.Q
concernées)

Lors de l'Assemblée Générale de février 2022, le montant de la franchise a été porté à 3.500 €. Le syndic informe l'Assemblée des avantages et inconvénients de chacune des 2 formules.

Il est soumis au vote la prise en charge par la copropriété de la franchise dégâts des eaux de 3.500 €.

Ce point, impliquant une modification de la répartition des charges, requière une majorité de 80 % des quotités votantes. Cette majorité n'étant pas atteinte, la mutualisation de cette franchise n'est pas décidée.

<i>Q présentes/représentées votantes</i>	<i>Pour</i>	<i>Contre</i>	<i>Abstention</i>
56.042	32.390	20.716	2.936

Noms des votants « contre » :

.....
Noms des votants « abstention » :

9. Mise en location du local au dernier étage du numéro 25*(100.615.Q concernées)*

Le local est à louer pour un loyer mensuel de 23,63 €.

L'Assemblée Générale décide d'autoriser la location.

<i>Q présentes/représentées votantes</i>	<i>Pour</i>	<i>Contre</i>	<i>Abstention</i>
51.763	47.913	1.724	2.126

Noms des votants « contre » :

Noms des votants « abstention » :

10. Elections et/ou réélections statutaires*(100.615 Q concernées)*a) Conseil de Copropriété (1 an)

sont élus.

Chaque membre est désigné par un vote individuel avec un résultat identique (repris ci-dessous).

<i>Q présentes/représentées votantes</i>	<i>Pour</i>	<i>Contre</i>	<i>Abstention</i>
57.146	57.146		

b) Commissaire aux comptes (1 an)

sont élus.

Chaque membre est désigné par un vote individuel avec un résultat identique (repris ci-dessous).

<i>Q présentes/représentées votantes</i>	<i>Pour</i>	<i>Contre</i>	<i>Abstention</i>
57.146	57.146		

11. Divers

a) Il est rappelé qu'il est de l'obligation des propriétaires bailleurs de communiquer au syndic les coordonnées de leurs locataires ainsi que de leur transmettre, à la signature du bail, le règlement d'ordre intérieur.

b) Les égouts dans les caves du niveau -2 seront vérifiés.

Tous les points prévus à l'ordre du jour sont épuisés et le président lève la séance à 20h19.

