



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 Extraordinaire (AGE) du 24 novembre 2022

Le 24 novembre 2022 à 19h, 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 la 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 20h10, le quorum nécessaire de présences/représentations requis (200 propriétaires/397) fut atteint et la séance a débuté. Notez qu'à 20h, alors qu'il ne manquait qu'une seule personne pour que ce quorum soit atteint, la syndic a du téléphoner à un propriétaire qui n'avait pas envoyé sa procuration afin qu'il l'envoie par mail. Il est donc très important, pour éviter des frais de 2^{ème} assemblée, que tous les propriétaires soient présents ou se fassent représenter par procuration à l'avenir.

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

Durant la soirée, **Mr [Nom]**, architecte de la copropriété s'est également joint aux membres du CdC pour discuter de ses missions.

ORDRE DU JOUR

1. Présentation budget 2022-23 pour un montant de 729 100 €.

Avant de procéder à la présentation du budget, **Mr [Nom]** a donné les soldes des comptes de la copropriété.

Numéro de compte	Libellé	Solde au 24/11/22
BE97 2400 9015 6349	Fonds de roulement (trésorerie)	68 777,51 €
BE04 0354 3371 5131	Fonds de réserve	176 176,12 €

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

POSTES	DEPENSES 2021-22	BUDGET 2022-23
Entretien du bâtiment (ascenseurs, sanitaire, chauffage, menuiseries, nettoyage,...)	113.409	136.100
Jardin	21.460	24.000
Travaux urgents et imprévisibles	1.430	7.500
Energies (gaz, électricité, eau, relevés compteurs)	232.867	238.000
Frais de personnel (salaires, cotisations sociales,...)	135.578	140.000
Services de gestion (syndic, avocats, architecte, secrétariat social,...)	83.474	92.200
Assurances	31.529	32.000
Divers (frais administratifs, financiers,...)	7.894	7.300
Fonds "Mise en conformité incendie"	37.000	30.000
Fonds de réserve	30.000	30.000
Recettes (avantage en nature concierge, intérêts,...)	-9 062	-8.000
TOTAL	685.579	729.100

Le diaporama exposé à l'écran est disponible sur le site www.boisdavroy.net/documents.

Le poste « énergies », qui représente une préoccupation importante pour les habitants, est toujours le poste majoritaire (32,6 % du budget), cependant il est maîtrisé et stable puisque les contrats de fourniture de gaz et d'électricité haute tension sont à prix fixes jusqu'à fin 2025.

Les autres postes du budget augmentent sensiblement et suivent l'inflation actuelle d'environ 10 %.

Au total, le budget a donc augmenté de 7 % par rapport à l'an passé, augmentation nettement inférieure à l'inflation des prix en Belgique.

Afin d'éviter d'avoir une augmentation importante de charges dès 2026, lorsque les prix du gaz et de l'électricité ne seront plus fixes, le Conseil de Copropriété a invité tous les propriétaires à :

- Investir dans des travaux économiseurs d'énergies (remplacements des châssis, isolation autour des châssis, ...). L'architecte le Bussy, peut effectuer une visite aux frais de la copropriété avant la mise en œuvre de ces travaux privés. Il est donc conseillé de l'appeler au préalable.
- Epargner en vue pouvoir faire face à cette future augmentation de prix.

Suite à une question d'une propriétaire sur l'octroi des primes « énergies » du gouvernement, la syndic a expliqué que seule la prime de 100 € octroyée via le fournisseur d'électricité peut être obtenue par les occupants. Les autres primes ne sont pas octroyées aux habitants des copropriétés qui ont un contrat à prix fixe.

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

Résultats : OUI : 61 892,62 quotités (99,9 %)

NON : 52,09 quotités (< 0,1 %)

Le budget est donc accepté (détails au PV de l'huissier ci-joint).

2. Reconduction de _____ en tant que syndic jusque fin 2023.

_____ a proposé une reconduction de ses missions jusqu'au 31/12/2023 selon les mêmes dispositions que celles du contrat en cours.

L'Assemblée est passée au vote.

Résultats : OUI : 61 398,81 quotités (99,9%)

NON : 52,09 quotités (< 0,1%)

... a donc été reconduite en tant que syndic (détails au PV de l'huissier ci-joint).

3. Autorisation donnée au CdC de commander une étude globale sur les économies d'énergies et les investissements (chaudières, photovoltaïque, bornes de recharge,...) pour un montant total de 26 500 €.

Les entreprises ayant proposé des offres différentes, la syndic et le CdC se sont engagés à re-questionner les entreprises sur base du même cahier de charges. Le montant de 26 500 € est donc un montant maximal qui pourrait être dépensé pour cette étude. L'étude étant scindée en plusieurs étapes, ce montant serait facturé sur 2 ou 3 exercices comptables. Une propriétaire présente connaissait une entreprise supplémentaire. Il lui a été demandé d'envoyer les coordonnées de cette entreprise à la syndic afin qu'elle soit questionnée.

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

Résultats : OUI : 58 020,89 quotités (98,14 %)
NON : 1 115,84 quotités (1,86 %)

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

4. Travaux d'isolation du tunnel sous le numéro 7.

A la demande de [redacted], propriétaire de l'appartement A07/015, situé juste au dessus du tunnel menant au jardin : isolation du plafond du tunnel en vue d'atteindre un coefficient énergétique plus raisonnable. [redacted] était présent et a participé au débat.

Pour contextualiser cette demande de manière globale, l'architecte le Bussy a projeté des photos du tunnel mais également d'autres parties de l'immeuble où la situation est similaire (passage latéral au n°11, pignons non isolés au n°3 et au n°11). Le compte-rendu de ses propos est joint à ce PV.

Durant le débat, plusieurs propriétaires, ainsi que [redacted], ont mis en évidence qu'il serait préférable de réaliser une étude globale sur l'isolation des parties communes de l'immeuble. Le président, [redacted], a donc invité l'assemblée à voter « non » et a assuré que ce point serait remis à l'ordre du jour après avoir obtenu des offres pour l'isolation de tous les endroits problématiques.

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

Résultats : OUI : 12 155,06 quotités (21,06%)
NON : 45 353,33 quotités (78,94 %)

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

5. 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.

La syndic a rappelé qu'un crédit à 0% (Rénoprêt) a été demandé à la Région Wallonne afin de financer une partie des travaux. Toutes les conditions sont remplies pour obtenir ce crédit, excepté une : que le Fonds du Logement de Wallonie reçoive les Avertissements Extrait de Rôle (AER) de 50 % des propriétaires. Il manque 17 AER pour que cette dernière condition soit remplie. **Le CdC et la syndic demandent donc à tous ceux qui ne l'aurait pas encore envoyé, de fournir au FLW une copie de leur AER 2020 (revenus 2019). Voici l'adresse où envoyer ce document : Fonds du Logement de Wallonie - Cellule d'Appui et de Coordination du Crédit - Rue de Brabant 1 - 6000 Charleroi Ou par mail : octroicredits.charleroi@flw.be**

6. Information sur les projets immobiliers dans le quartier

Quatres projets immobiliers sont en préparation autour du Domaine. Une présentation visuelle est disponible dans le diaporama déposé sur le site www.boisdavroy.net/documents. Voici où en sont les différentes procédures :

- Projet Forem : plus de procédure officielle. Aux dernières nouvelles, c'est une future école secondaire qui voudrait acquérir le bâtiment.
- Projet Bois d'Avroy (de Lamine) : étude d'incidence en cours. Selon (), propriétaire, membre du Comité de Quartier de Cointe, les résultats sont attendus au printemps.
- Projet Bois d'Avroy, coté Bruyères : enquête publique vient de se clôturer.
- Projet Prairie des Bruyères : enquête publique clôturée.

7. Divers

Un propriétaire a demandé que la porte du garage Massart soit équipée d'un système d'ouverture avec télécommande. La syndic demandera des offres de prix afin que la décision soit prise sur base du coût relatif à cette installation.

Clôture de la séance à 22h.


Signature du Président de l'AGE


Signature du secrétaire (syndic)

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

24 novembre 2022

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

ISOLATION DU TUNNEL SOUS LE NUMÉRO 7

Avec la crise énergétique qu'on connaît actuellement, vous n'êtes pas la première copropriété à me demander d'étudier les possibilités d'isolation de votre immeuble.

La Copropriété « Domaine du Bois d'Avroy » a la chance d'avoir encore un contrat à prix fixe extrêmement bas, pour les trois prochaines années, ce qui vous évite de subir de plein fouet la crise actuelle.

Avec le passage de la TVA à 6% sur l'énergie et l'indexation des salaires, les habitants de l'immeuble devraient même voir leur pouvoir d'achat augmenter à l'inverse du reste de la population.

Ce n'est pas pour autant qu'il faut en oublier de penser à l'avenir et à la planète.

Ainsi, la demande de Mme Henrotin d'isoler le plafond du tunnel est tout à fait légitime, mais il me semble que la problématique d'isolation et d'économie d'énergie doit être abordée de manière plus globale et pas au cas par cas.

Quand on veut réaliser des travaux économiseurs d'énergie, la première chose à faire est d'isoler l'enveloppe du bâtiment ; par enveloppe, on entend toutes les parois exposées au froid : toiture, murs, châssis et sols.

Dans votre copropriété, les toitures ont été entièrement isolées lors des deux phases de rénovation des toitures – toitures principales/toitures terrasses.

Pour les murs, c'est plus compliqué. En effet, les façades avant et arrière, avec leurs coursives et terrasses, sont pratiquement impossibles à isoler par l'extérieur comme on pratique le plus souvent.

Pour ces deux façades et une partie des pignons, la seule solution est d'isoler par l'intérieur. Ce qui signifie que ces travaux doivent être réalisés par les copropriétaires eux-mêmes et non par la copropriété.

Les seules parties de façades qui sont assez faciles à isoler sont les parties de pignons qui ont été recouvertes d'ardoises il y a une vingtaine d'années.

Elles représentent une surface de 225m² pour le pignon Est et 159m² pour le pignon Sud-Ouest. Pour les isoler, il sera nécessaire de démonter le revêtement actuel (ardoises) pour poser l'isolant avant de poser un nouveau revêtement en ardoises.

Mon estimation, pour réaliser ces travaux, est de **±45 200€ TVAC** pour le pignon Est et **±32 000€ TVAC** pour le pignon Sud-Ouest.

Quand on parle de châssis, on parle de parties privatives et on invite, le conseil de copropriété et moi-même, les propriétaires d'appartements, toujours équipés de châssis simple vitrage en bois, à 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.

PETIT 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.

Et enfin, pour les sols/planchers : il est pratiquement impossible d'isoler au-dessus des caves et parkings, de par leur configuration et par la présence des nombreux murs de séparations et techniques.

Les seuls planchers qui peuvent être isolés, et qui sont en plus en contact direct avec l'ambiance extérieure, sont le plafond du tunnel de l'entrée n° 7 et le passage couvert de l'entrée n° 11.

Ces plafonds représentent, respectivement, une surface de 82m² et 33m². Pour les isoler, il sera nécessaire de démonter le revêtement actuel (lattes de bois ajourées) pour poser l'isolant avant de poser un nouveau revêtement en lattes ajourées ou panneaux.

Mon estimation, pour réaliser ces travaux, est de **±19 500€ TVAC** pour le tunnel et **±7 900€ TVAC** pour le passage couvert.

Après l'isolation de l'enveloppe vient l'amélioration des techniques installées dans l'immeuble, ce qui nous ramène au point précédent de l'Assemblée pour réaliser un état des lieux ou audit des systèmes de chauffage et eau chaude présents dans le bâtiment.

MISE EN CONFORMITÉ INCENDIE

Depuis la dernière Assemblée Générale du 21-04-22, les travaux de mise en conformité des gaines techniques passant dans les appartements des entrées 9 et 11, se sont achevés. Il ne reste aujourd'hui que trois interventions au rez-de-chaussée, dans les entrées 9 et 11 ainsi que dans le cabinet médical à cheval sur les deux entrées.

Globalement les travaux, malgré leur complexité, se sont bien déroulés et ce, grâce à l'entreprise BRANDT, un peu moins grâce à l'entreprise SAVO, et aussi et surtout grâce aux propriétaires et occupants des appartements des entrées 9 et 11 qui ont permis, en donnant accès à leur appartement, que le planning défini puisse être respecté.

Pour que les travaux de mise en conformité incendie des entrées 9 et 11 soient complètement terminés et que l'on puisse demander au service de Prévention Incendie de procéder à la réception des travaux, il reste à réaliser un certain nombre de resserages RF en caves et dans les parkings.

Ces travaux débuteront la semaine prochaine et nécessiteront l'accès à certaines caves privatives.

Les propriétaires concernés seront prévenus par voie de courrier et/ou, si nous ne disposons pas des coordonnées du propriétaire, par l'affichage d'un avis sur la porte.

Ces travaux devraient être achevés pour fin décembre.

Une fois les travaux dans les entrées 9 et 11 réalisés et réceptionnés par les pompiers et une fois 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 quinze derniers mois, les prix n'ont fait que d'augmenter.

Répartition des dépenses dans le budget 2022-23

Postes	Montant	Pourcentage
Energies (gaz, electr., eau,...)	238000	32.6%
Frais de personnel	140000	19.2%
Entretien bâtiment (asc., chauff, menuis,...)	131000	18.7%
Services de gestion (syndic, avoc., archi., secr. Soc.)	92200	12.6%
Investissements (fonds)	60000	8.2%
Assurances	32000	4.4%
Jardin	24000	3.3%
Divers (frais admin., financ.)	6800	1.0%
TOTAL	729100	100.0%

