



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 21 novembre 2023

Le 21 novembre 2023 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 19h15, le quorum nécessaire de présences/représentations requis (202 propriétaires/402) fut atteint et la séance a débuté.

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

ORDRE DU JOUR

1. Désignation du syndic à dater du 01/01/2024.

Avant de commencer à débattre de ce point, a remercié pour les services rendus à la copropriété au cours des 7 dernières années. Le CdC l'a généreusement fleurie. a, à son tour, remercié l'ensemble des propriétaires pour leur confiance et les membres du CdC actuels et précédents pour leur collaboration fructueuse (son discours est joint à ce PV).

Les 4 candidats au poste de syndic se sont présentés et ont exposé leur projet de gestion pour la copropriété. L'assemblée a pu poser les questions qu'elle jugeait utiles.

L'Assemblée est passée au vote.

Be Wolf SRL : 33 714,80 quotités (51 %)

Cogestim SRL : 8 520,07 quotités (13 %)

Duquenne Bruno : 23 834,01 quotités (36 %)

Syndia SRL : 96,16 quotités (<1 %)

Be Wolf SRL est donc désigné comme syndic. Il prendra ses fonctions le 01/01/2024 (détails au PV de l'huissier ci-joint).

2. Interdiction de réaliser des travaux à l'intérieur des gaines techniques.

Pour une gestion optimale des techniques communes, il est proposé d'interdire le perçage des murs des gaines techniques et les interventions sur les décharges, les conduites d'eau et de chauffage au-delà de ces mêmes murs. En cas d'absolue nécessité d'intervenir dans les gaines, la commande des travaux et leur supervision sera opérée par le syndic et l'architecte. Ces frais privatifs seront portés à la charge du propriétaire concerné. En cas de non-respect de cette règle, une indemnité pourrait être portée au compte du propriétaire en plus des éventuels frais nécessaires à la remise en état des parties communes. Le montant de l'indemnité sera soumis au vote de l'AG (500 € ou 250 € ou pas d'indemnité). Monsieur le Bussy, architecte de la copropriété a expliqué les problèmes rencontrés lorsque des percements de gaines et des travaux sont effectués dans ces parties communes (voir compléments d'informations dans son rapport ci-joint).

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

Résultats : OUI avec indemnité de 500 € : 42 590,38 quotités (66 %)

OUI avec indemnité de 250 € : 7 702,71 quotités (12 %)

OUI sans indemnité : 7 999,78 quotités (12 %)

NON : 6 206,25 quotités (10 %)

La disposition est donc acceptée avec indemnité de 500 € en cas d'enfreinte à cette règle (détails au PV de l'huissier ci-joint).

3. Abattage du frêne devant le parking et plantation d'un nouvel arbre (budget de 2500 €) ou élagage sévère (budget de 1800 €).

a projeté quelques photos de l'arbre qui suscite l'inquiétude du Conseil de Copropriété. L'avis de _____, arboriste, a été exposé : « cet arbre ne représente pas de danger imminent, cependant il semble peu vigoureux et ne tiendra plus des années. Un permis d'abattage devra être demandé et les arboristes de la Ville de Liège se prononceront sur la demande en fonction de l'état de l'arbre ».

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

Résultats : ABATTAGE + PLANTATION : 18 091,87 quotités (27,5 %)

ELAGAGE SEVERE : 23 346,53 quotités (35 %)

NON : 24 749,52 quotités (37,5 %)

Le frêne ne sera donc pas abattu ni élagué sévèrement (détails au PV de l'huissier ci-joint).

4. Présentation budget 2023-24 pour un montant de 796 500 €.

Avant de procéder à la présentation du budget, _____ a donné les soldes des comptes de la copropriété.

Numéro de compte	Libellé	Solde au 21/11/23
BE97 2400 9015 6349	Fonds de roulement (trésorerie)	37 215,70 €
BE04 0354 3371 5131	Fonds de réserve	393 698,31 €

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

POSTES	DEPENSES 2022-23 (estimation)	BUDGET 2023-24
Entretien du bâtiment (ascenseurs, sanitaire, chauffage, menuiseries, nettoyage,...)	136.000	146.500
Jardin	24.000	28.000
Travaux urgents et imprévisibles	3.000	4.000
Energies (gaz, électricité, eau, relevés compteurs)	214.000	238.000
Frais de personnel (salaires, cotisations sociales,...)	153.000	162.000
Services de gestion (syndic, avocats, architecte, secrétariat social,...)	86.000	101.700
Assurances	35.000	38.000
Divers (frais administratifs, financiers,...)	51.000	56.800
Fonds de réserve + mise en conformité incendie	60.000	30.000
Recettes (avantage en nature concierge, intérêts,...)	-11.000	-8.500
TOTAL	751.000	796.500

Le poste « énergies », qui représente une préoccupation importante pour les habitants, est toujours le poste majoritaire (30 % du budget), cependant il est maîtrisé et 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 %.

Si vous comparez le budget 2023-24 avec le précédent, vous remarquerez que la principale dépense supplémentaire qui est prévue se situe dans le poste « divers ». Il s'agit du remboursement du Rénoprêt (50 000 €/an) qui sert à financer les travaux de mise en conformité incendie de l'immeuble.

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

Résultats : OUI : 65 192,07 quotités (99 %)

NON : 880,45 quotités (1 %)

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

5. Prise en charge des dettes des anciens propriétaires : 324,81 €.

Les dettes d'anciens propriétaires, soit 324,81 € seraient pris en charge par l'ensemble des copropriétaires.

Il s'agit d'anciens propriétaires non retrouvés ou dont les frais de justice seraient plus importants que les montants à recouvrer.

324,81 € à absorber, soit 0,0032481 € /quotité, ce qui représente :

0,17 € / emplacement de parking 0,63 €/appartement 1 chambre

0,89 € / appartement 2 chambres 2,16 € / appartement 5 chambres

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

Résultats : OUI : 65 192,07 quotités (99 %)

NON : 880,45 quotités (1 %)

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

6. Vérification de la présence des calorimètres.

Une visite de tous les appartements par les membres du CdC serait prévue pour vérifier que tous les radiateurs présents dans l'immeuble disposent de calorimètres. Ces visites pourraient être prévues tous les 3 ans et sur base de suspicion de fraude.

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

Résultats : OUI : 58 212,05 quotités (96,5 %)

NON : 2 101,47 quotités (3,5 %)

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

7. Interdiction des stationnements de longue durée dans la rue devant l'immeuble (zone appartenant au bloc A)

Les places de parking étant précieuses dans le domaine, il est proposé d'interdire le stationnement de véhicules non immatriculés et les stationnements d'une durée supérieure à 30 jours consécutifs.

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

Résultats : OUI : 63 444,18 quotités (97 %)

NON : 2 101,47 quotités (3 %)

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

8. Signature du contrat de syndic par la présidente du Conseil de Copropriété au nom de l'Association des Copropriétaires

L'Assemblée est passée au vote.

Résultats : OUI : 64 191,45 quotités (99,5 %)

NON : 375,62 quotités (0,5 %)

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

9. Divers

Le Conseil de Copropriété a commandé la 1^{ère} phase de l'audit énergétique. Les conclusions et les projets d'investissement seront présentés à la prochaine l'Assemblée Générale de mars. Les possibilités d'isolation, d'installation de bornes de recharge de voitures électriques, de remplacement des systèmes de chauffage et de production d'énergie renouvelables seront menées sur base des résultats de l'audit. Il a donc été demandé à la société Véolia de continuer d'assurer l'entretien des installations de chauffage et d'eau sanitaire durant un an à compter de la fin de leur contrat actuel (mars 2024). D'ici la fin de ce contrat, les projets d'investissements devraient être plus concrets et des offres d'entretien couplées à des contrats d'investissements seront demandées à différentes sociétés opérant dans le domaine des énergies.

Aucune avancée connue par rapport aux différents projets immobiliers dans le quartier. Le Conseil de Copropriété reste attentif et communiquera avec les propriétaires le cas échéant.

Enfin, il a été rappelé aux propriétaires que quelques règles s'imposent à la vie en communauté :

- Les chiens sont tenus en laisse, leurs déjections ramassées et leurs aboiements contenus au maximum.

- L'accès aux allées (venelles) n'est toléré que pour le déchargement d'objets lourds entre 8h et 20h et pour la prise en charge de personnes à mobilité réduite. Aucun stationnement n'y est autorisé.
- Les machines à laver et autres activités bruyantes sont à bannir entre 22h et 6h
- Les dispositifs limitant le bruit sont à privilégier (tapis, patins de chaises, chaussures d'intérieur)
- Fumer est interdit dans les communs et les mégots ne peuvent être jetés dehors.
- L'architecte doit passer avant tous travaux importants afin de vérifier qu'ils répondent aux exigences de la copropriété
- Vu le nombre important de fuites d'eau au niveau des siphons de douches et de baignoires, une attention particulière et leur remplacement en cas de problème doit être une priorité pour chaque propriétaire.

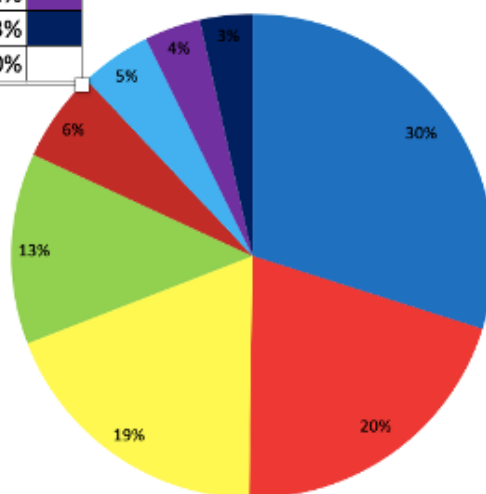
Clôture de la séance à 23h15.

Signature de la Présidente de l'AGE

Signature du secrétaire (syndic)

Répartition des dépenses dans le budget 2023-24

Postes	Montant	Pourcentage
Energies (gaz, electr., eau,...)	238000	30%
Frais de personnel	162000	20%
Entretien bâtiment (asc., chauff., menuis.,...)	150500	19%
Services de gestion (syndic, avoc., archi., secr. Soc.)	101700	13%
Divers (frais admin., financ.)	48300	6%
Assurances	38000	5%
Investissements (fonds)	30000	4%
Jardin	28000	3%
TOTAL	796500	100%



Discours de Florence PIETTE – syndic sortante :

Mesdames et Messieurs,

Je m'adresse à vous avec un mélange de gratitude et d'émotion, car après sept années dédiées à la fonction de syndic, le moment est venu pour moi de passer le flambeau.

Lorsque je repense à la personne que j'étais il y a 7 ans, je me rends compte que postuler pour ce poste était un fameux challenge. Grâce à ce travail, j'ai acquis une multitude de connaissances dans des domaines aussi diversifiés que la comptabilité, les systèmes techniques, les négociations, mais surtout dans les relations humaines. Ce n'est pas simplement un travail que j'ai accompli, mais une mission à laquelle j'ai consacré mon cœur et mon engagement. J'espère que vous avez pu le ressentir.

Au fil de ces années, j'ai eu le privilège de collaborer avec un Conseil de Copropriété engagé. Ensemble, nous avons navigué à travers les défis, toujours dans l'objectif commun d'assurer le bien-être de notre copropriété. Je garderai le souvenir d'une entente bienveillante et constructive. Par ailleurs, je pourrais aujourd'hui penser à compiler le best-of des différentes boutades entendues en réunion... Quoi qu'il en soit, ma relation avec chacun des membres qui se sont succédés a été une source d'inspiration et de motivation

La gestion du personnel dans notre bâtiment a également été une partie importante de ma responsabilité. J'ai toujours cherché à créer un environnement de travail positif et à soutenir notre équipe, consciente que leur dévouement contribue grandement à la qualité de vie collective. J'ai une pensée spéciale pour notre concierge, Mr Pierlot, qui fut un vrai bras droit sur le terrain. Je lui souhaite que les quelques années qui lui restent au service de l'immeuble soient les plus paisibles possibles... même si j'ai quelques doutes...

Cependant, comme toute chose dans la vie, des choix doivent être faits, et aujourd'hui, je fais le choix de prioriser ma vie familiale. Mes enfants et mon mari ont besoin de mon temps et de mon attention, et il est temps pour moi de leur accorder la place qu'ils méritent dans ma vie.

Cela dit, ma décision de quitter la fonction de syndic ne signifie pas une rupture complète. Je resterai propriétaire dans cet immeuble, et là où ma compétence peut apporter un plus, je resterai à la disposition de l'équipe de gestion pour assurer une transition fluide. Comme vous l'avez entendu, si les propriétaires présents décident de confier la gestion à la société Cogestim, je m'engage à partager avec eux toute l'expertise que j'ai acquise au cours de ces années en intégrant leur équipe quelques heures par semaine.

Je profite de cette occasion pour demander à chaque propriétaire de demeurer attentif aux différents dossiers et de s'impliquer activement dans le Conseil de Copropriété. La bonne gestion dépend de la participation de chacun, et votre voix compte.

Pour le Conseil de Copropriété, je vous encourage à maintenir une collaboration fructueuse avec le nouveau syndic et nos fournisseurs actuels, en particulier avec notre architecte, Mr le Bussy, dont le travail est crucial pour la préservation et l'amélioration de notre résidence.

Enfin, je souhaite rappeler à tous les habitants de l'immeuble l'importance de respecter le travail du personnel qui, bien souvent, est mis à rude épreuve. Leur dévouement mérite reconnaissance et considération. J'espère que la prochaine équipe de gestion restera attentive à leur bien-être et à la continuité de leurs services au sein de l'immeuble.

En conclusion, je quitte cette fonction avec le cœur emplí de souvenirs et le sentiment d'avoir contribué, à ma manière, à la vie de notre copropriété. Je reste à votre disposition, et je vous remercie infiniment pour ces années passées ensemble. Je vous souhaite à tous un avenir harmonieux au sein de l'association des copropriétaires.

Je vous remercie.

Florence PIETTE

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

21 novembre 2023

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

INTERDICTION DE RÉALISER DES TRAVAUX À L'INTÉRIEUR DES GAINES TECHNIQUES

Le conseil de copropriété et le syndic m'ont demandé de vous partager mon retour d'expérience sur les travaux qui ont été réalisés, dans les gaines techniques, par certains propriétaires et qui ont occasionnés des dégâts aux colonnes de décharges et alimentation d'eau. Ces colonnes de décharge qui sont en PVC et qui, avec leurs cinquante ans d'âge, sont devenues extrêmement cassantes.

Pour rappel, les gaines techniques sont des parties communes et des travaux à l'intérieur de celle-ci ne peuvent être entrepris sans l'accord de la copropriété.

Pourtant, depuis le nombre d'années que je travaille pour la copropriété, à chaque fois que j'ai accès à une gaine technique, je découvre, au pied de celle-ci, énormément de gravats.

Ces gravats sont tombés des étages supérieurs et dans leur chute — parfois de plus de 10 étages — ont occasionnés des dégâts aux colonnes de décharges ou alimentations.

La copropriété m'a sollicité, au cours des dernières années, à de nombreuses reprises, pour des problèmes d'écoulements d'eau dans les gaines techniques : après de fastidieuses recherches, il s'est avéré qu'ils ont été causés par la chute de gravats.

Ces ruptures de conduites occasionnent des nuisances importantes aux occupants de l'immeuble et conduisent à des dépenses conséquentes pour y remédier.

Actuellement, il n'existe pas, dans l'acte de base ou dans le règlement d'ordre intérieur, d'interdiction formelle, pour un propriétaire, d'effectuer des modifications sur les décharges ou alimentations. Le conseil de copropriété souhaite remédier à cela et vous demande de marquer votre accord sur ce point et de prendre position sur la pénalité qui serait infligée à un propriétaire qui ne respecterait pas cette interdiction.

Le conseil de copropriété souhaite, plus que jamais, que ce point soit voté pour éviter que des propriétaires peu scrupuleux n'endommagent les nouvelles colonnes d'alimentation et de décharges qui ont été posées dans les gaines techniques des entrées n° 9 et 11.

Tous ces remplacements ont coûté, pour les entrées 9 et 11, 661 000€ à la copropriété et coûteront encore, lors des prochains travaux pour les entrées 3, 5 et 7, approximativement 1 000 000€.