



AGO du bloc 4
Séance du 24juin 2025
Salle de BAC

J-L Van Noyen

Ordre du jour



Document
Microsoft Word

AG du 24/6/2025

1. Constitution du bureau.

- Signature du cahier des présences.
- Validation du double quorum.
- Désignation du président et secrétaire de l'Assemblée.

2. Rapport du conseil de copropriété.

- Conseil de copropriété 24-25:

Madame S. Gauty. Remplacement M. Simon au 1/1/2025.

Monsieur M. Daenen.

Monsieur J-L. Van Noyen

Rappel.

Le document de présentation est le rapport du conseil de copropriété et doit faire partie intégrante du procès-verbal de l'Assemblée Générale ou être référencé sur le site ADK avec l'adresse du site.

3. Mise en conformité de la copropriété

- Obligations légales: point sur la situation. ADK
- Adaptation des statuts de la copropriété point sur la situation. ADK
 - Nous avons reçu de ADK en juillet 2024 une proposition d'un nouvel acte de base.
Les trois pavillons devaient l'analyser et émettre leurs commentaires.
Avec le dossier « conformité incendie » nous n'avons pas eu le temps de réaliser cette analyse.
Reporté à l'AG de 2026.

3. Mise en conformité pour la prévention incendie.

- **Parties privatives.**

- Rappel des Exigences et prescriptions pompiers.

Moyens de prévention incendie à mettre en œuvre, concernant les logements

I y a lieu de démontrer que chaque logement dispose :

- d'une attestation de contrôle de conformité de l'installation électrique (conforme à l'A.R. du 08/09/2019 - Livre1), émise par un organisme agréé par le Service Public Fédéral Économie, P.M.E., Classes Moyennes et Énergie et datant de moins de 5 ans ;
- d'une porte résistant au feu Rf ½ h, conforme aux normes belges, placée à l'accès de chaque logement ;
- de grilles résistant au feu EI60 (conformes aux normes belges) placées à l'accès de chaque gaine technique donnant dans chaque logement (salles de bains, cuisines, ect...) ;
- d'un (de) détecteur(s) autonome(s) de fumée conformément aux dispositions de l'arrêté du Gouvernement wallon du 21 octobre 2004.

3. Mise en conformité pour la prévention incendie.

- Parties privatives.**

- Etat d'avancement.**

- Point sur la situation**

- Depuis la réunion du 15 mai 25 les tensions se sont apaisées.
 - Les messages discordants clarifiés.

Le service prévention pousse pour que son règlement Zonal de la province de Liège soit appliqué, mais pas validé pour l'ensemble des communes. Ex. Fléron.

- Contrôle électrique des appartements en règle de CC Vincotte.

Les contrôles ayant été réalisés en février 2015, ils restent encore valables pour une période de 15 ans.

- Acceptation de la plaque de PROMAT.

- Calendrier d'intervention pour le placement des portes, trappes et manchons.



Document
Microsoft Word

Calendrier P9



Document
Microsoft Word

Calendrier P10



Document
Microsoft Word

Calendrier P11

3. Mise en conformité pour la prévention incendie.

- **Parties communes.**

- Rapport pompier.  Microsoft Edge PDF Document
- Arrêté d'insalubrité.  Microsoft Edge PDF Document
- Rapport de M. CAELEN (architecte).  Microsoft Edge PDF Document
 - Point sur la situation – explication – discussion et décision
- Réunion avec les pompiers.  Microsoft Edge PDF Document

Objet de la réunion:

- Présenter et expliquer les propositions de la Copropriété pour la mise en conformité des différents points qui nous sont demandés dans le but d'obtenir l'approbation du service Prévention LIEGE ZONE 2 sur les solutions proposées.
- Obtenir des solutions techniques au cas où l'une ou l'autre des propositions n'est pas acceptable.

3. Mise en conformité pour la prévention incendie.

- Parties communes.**

- Etat d'avancement.**

- Travaux commandés:**

- Barres anti panique du rez de chaussée.
 - Armoire compteur électrique sur palier escalier
 - Sas palier du +9 avec la cheminée pour l'exutoire de fumée et le renforcement du mur local ascenseur qui donne sur le palier.

- Travaux à commander:**

- Sas ascenseurs cave.
 - Sécurité
 - Eclairage caves et garages.
 - Fléchages.

- Travaux en attente de décision pompiers.**

- Portes palière

3. Mise en conformité pour la prévention incendie.

- Enveloppe du coût des travaux.

Synthèse du coûts.			
Frais privatifs	Total par appartement	1.748,40 € TTC.	
	Total BUILDING	188.827,20 € TTC.	
Frais communs, TOTAL BUILDING sans les portes palières.		153.915,24 € TTC.	
Frais communs, TOTAL BUILDING y/c les portes palières.		237.846,29 € TTC.	
Frais privatif + communs, sans les portes palières.		342.742,44 € TTC.	
Frais privatif + communs, y/c les portes palières.		426.673,49 € TTC.	

Notons que sans les portes palières le fond de réserve est capable de soutenir la dépense.



Feuille de calcul
Microsoft Excel

- **Détail des travaux.**

Voir le Fichier:

4. Approbation des comptes et bilan de l'exercice 2024/2025

- Contrôle réalisé chez ADK le 3 juin .

Présents:

- ADK: Madame Stapelle
Monsieur Tombeur
- Copropriété: Madame Joris, absente excusée
Monsieur Van Noyen

- Prévisions des dépenses respectées.

- Rappel des budgets: Fond de roulement: 165.000 €.
Fond de réserve: 6.000 €.

4. Approbation des comptes et bilan de l'exercice 2024/2025

4. Approbation des comptes et bilan de l'exercice 2024/2025

Tableau de synthèse des dépenses BLOC 4.

2024-2025

		2021-2022	2022-2023	2023-2024	2024-2025	Commentaires
Budgets Dépenses	Fond de roulement	85.000 €	85.000 €	110.000 €	165.000,00 €	
	Total DL	71.705,20 €	100.133,35 €	154.862,85 €	118.286,05 €	Si on multiplie la dépense DL 23-24 par 73 % on obtient 113.049 € Dépenses en phase avec le budget corrigé par la diminution des énergies. Le budget était conforme à la vision 23-24 .
Coût du gaz		36.952,00 €	49.374,00 €	82.664,00 €	66.158,00 €	
Coût Elec.		5.837,00 €	5.329,00 €	17.130,00 €	1.795,00 €	
Chaufferie						
Coût de eau		9.905,00 €	23.111,00 €	23.153,00 €	23.631,00 €	
Coût Elec.		855,00 €	1.179,00 €	5.281,00 €	2.433,00 €	
Hydrophore						
Total des 4 consommables		53.549,00 €	78.993,00 €	128.228,00 €	94.017,00 €	La réduction des consom. Représente 73 %
	Total DP	10.115,75 €	6.516,51 €	20.245,00 €	16.580,95 €	
	Dépense Total DL + DP	81.820,95 €	106.649,86 €	175.107,85 €	134.867,00 €	Augmentation des dépenses par rapport à 2023.
En Conclusion.		Le budget 2024 - 2025 Respecté avec un léger bonus.				
		ADK propose de conserver le même budget pour 2025 - 2026.				



Feuille de calcul
Microsoft Excel

5. Décharge Approbation des comptes et bilan de l'exercice 2024/2025.

- Au syndic.
- Aux commissaires aux comptes.
- Au conseil de copropriété pour leurs missions respectives au cours de l'exercice écoulé (30.000 quotités concernées)

6. Remplacement porte de garage: privatif.

- Demande de Madame HUART (via La Bruyère immobilier) :
Placement d'un volet roulant motorisé privatif : discussion et décision éventuelle (30.000 quotités concernées)

Cette demande n'est pas la première et les trois pavillons ont toujours répondu par la négative pour Le changement du design de la face de la porte.

Confronté à un objectif d'uniformité au niveau du visuel, nous étions bloqués à toute idée de changement car nous avions le risque d'obtenir un résultat discordant. (couleur et style)

Les portes vieillissantes nous vous proposons de choisir un nouveau standard qui serait obligatoire pour les futurs remplacements de portes.

Présentation de Philippe BEAUFORT.



7. Travaux à réaliser.

- UNIFIBER.
 - Proposition de placement de la fibre optique depuis les caves jusqu'au dernier étage dans chaque pavillon) – Intervention gratuit.
 - Décision et explication du mode de fonctionnement. b) Travaux réalisés :
- Interventions HENKENS.
 - Les chaudières sont régulièrement à l'arrêt.
 - Détection niveaux bas de l'eau.
 - Pression circuit primaire pas bon.
 - Détection d'erreurs au niveau des automates, etc.
 - Cela oblige les pavillons à faire des tours de garde de surveillance plusieurs fois par semaine de l'installation!
Pour une installation de 4 ans c'est pas acceptable et cela coûte vu que régulièrement on doit faire appel a un dépannage. 6 pour 24/25. (factures contesté en cours d'analyse.)
 - HEZNKENS c'est engagé à mener des instigations pour rechercher les causes ADK doit maintenir la pression pour que ce soit terminé avant l'hiver.

7. Travaux réalisés.

- Interventions toiture.

Révision de la toiture par M. MEERT.

- Refixation des tôles à plus de 60%. Remplacement des tires fond.
- Infiltrations au niveau des cheminées.
- Pose de nouveaux solins en façade ouest.

- Remise en état tuyauterie incendie groupe hydrophore (P11) : Clôturé.

- Remise en état tuyauterie alimentation gaz par M. MEERT.

La toiture de l'hydrophore a été percée tout autour de la tuyauterie gaz.

L'inspection n'a montré que de la corrosion superficielle y compris autour des colliers de fixation.

Après traitement anti corrosion remontage et fermeture de la toiture.

- Récolte des eaux venant du Parc devant P10 (drainage) – intervention de CJ GREEN :

Placement d'une chambre de visite avec déboucheur avec siphon et un drainage dans la pelouse.

Prix 3043,15€ TTC. Intervention du parc à déduire 2500€ TTC.

- Remplacement du volet de garage.

8. Règlement d'ordre intérieur

- Rappel de l'interdiction de laisser son animal faire ses besoins:
 - Dans le Parc : **sans ramasser les déchets - excréments.**
 - Sur la dalle de parking: pas agréable de rentrer dans une voiture avec un paquet sous les pieds.
 - Dans les communs.
- Proposition d'instaurer une amende en cas de non-respect. VOTE
Présenté par A JORIS.
- Proposition de demander une participation financière en cas d'emménagement/déménagement de 100,00 € :
Présenté par Ph. BEAUFORD VOTE

9. Fixation des budgets de l'exercice 2025/2026

- Fonds de roulement (charges courantes):
 - Proposition de maintien du budget à 165.000;00 € (30.000 quotités concernées)
 - Mandat au conseil de copropriété et au syndic pour adapter le budget en fonction du prix des énergies (30.000 quotités concernées)
- Fonds de réserve « immeuble »:P
 - Proposition de maintien du budget à 6.000;00 € (Art. 3.86 § 3 - min 5% des charges de l'année précédente)

10. Elections et/ou réélections statutaires

- Conseil de Copropriété.
 - Les trois présidents des pavillons 9 – 10 - 11
- Commissaire aux comptes.
 - Candidat JL Van Noyen
 - ?
- Syndic.
 - Candidats ADK

11. Diverses Informations Parc

- Parc du Bay Bonnet .
Présentation M Daenen.
- Nouveau jardinier et nouveau contrat. (CJ GREEN)
- Informations.
 - Le contrat porte sur une durée de 5 ans.
Cela a permis de réduire le coût de 15%.
D'avoir une société qui investit pour la réalisation du travail dans les meilleures conditions.
D'avoir une vision à moyen terme pour remettre le parc en ordre après quelques années d'errance.
 - Augmentation du coût.
Nouveau contrat du jardinier: 65.340€ par an TTC et fixe pour les 5 ans.
Augmentation de 25.199€/an par rapport au contrat de NATURE ET JARDIN.
Soit 4.20 €/app/mois, une augmentation de 1.62 €/app/mois.
 - Clauses complémentaires :
 - Pas d'indemnités de rupture
 - Nettoyage des bancs – 1x/an
 - Préavis minimum – à définir avec la présidence du Comité
 - Entretien des caniveaux – 1x/an

11. Diverses Informations Parc

- **Budget 2025**
 - Fonds de roulement: 102.000 euros. Soit une augmentation de 30,500€
 - Fonds de réserve: 8.283,54 euros. Alimenté par la différence positive du fond de roulement lors de la clôture des comptes.
- Présidence : Madame Jamme Nadine
- Nouveau Jardinier: Ets. CJ-GREEN – Monsieur Carion J.
- Maintien du Syndic: Progest / ADK.

