

Le lundi 24 juin 2019

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DES COPROPRIETAIRES DE
LA RESIDENCE « HELIOS»
tenue le 16 mars 2017 .
Dans le bâtiment de la SPI rue du Vertbois 11 à 4000 Liège**

Etaient présents ou représentés : 8 / 9 propriétaires qui représentent 9 / 10 quotités.

Etait également présente : Anne VANDERHAEGHEN pour la sprl AVDH, syndic.

1. Election du bureau de l'assemblée : Président, secrétaire.

L'assemblée est ouverte sous la présidence de : Monsieur CLOSE

Le secrétaire est : Maître POISMANS

Régulièrement élus en ouverture d'assemblée.

2. Présentation et approbation des comptes de l'exercice 2016. Budget provisionné : 22 200.00 €. Charges communes 2016 - budget réalisé : 17 686.63 € (sans frais privatifs) ; proposition de maintenir/modifier le budget 2016 pour l'exercice 2017.

Les décomptes individuels ont été envoyés aux propriétaires après avoir été vérifiés par le commissaire aux comptes de la résidence.

Les charges communes de l'année 2016 s'élèvent à 17 686.63 € contre 21 858.72 € en 2015. Il n'y a pas eu beaucoup de dépannage. La consommation de gaz est de 11 446.03 m³, elle a augmenté d'environ 2700 m³ mais le coût n'a augmenté que de 750 € car le prix est nettement descendu et est passé de 0.63 € à 0.55 € (prix toutes taxes confondues comprises). La tendance est à la hausse.

L'assurance RC incendie est passée chez AXA via le bureau BURTON. Celle-ci a presque diminué de moitié (de 2728 € à 1547,37 €) tout en gardant le même capital, sans règle proportionnelle, franchise de base, avant les catastrophes naturelles étaient au tarif « bureau de tarification », probablement dû à une inondation dans le passé.

Actuellement les provisions alimentent les comptes de la résidence à concurrence de 22.200 € par an.

Il est proposé de reconduire les appels de provisions à l'identique.

Les provisions ne doivent pas être changées et les versements peuvent continuer comme l'année dernière.

Le budget et les appels de provisions tels que présentés ci-dessus sont soumis à l'approbation de l'assemblée :

OUI : UNANIMITÉ

Les comptes et le budget 2017 sont approuvés avec le pourcentage suivant de votes favorables : 100 % .

AVDH sprl – Rue du Vertbois, 11/R31 à 4000 LIEGE - 04/222.15.60

anne.vanderhaeghen@avdh-gestion.be

Bureau ouvert de 9h à 12h30 et de 13h30 à 16h00 excepté le mardi et le vendredi après-midi

Uniquement sur rendez-vous

Agent agréé IPI N° 507990 – BCE : 0543.539.993 – RC Prof. : AXA 730.390.160

Résidence « HELIOS » – Procès-verbal de l'assemblée générale du 16 mars 2017.

3. Décharge au syndic AVDH pour l'exercice écoulé ainsi qu'aux commissaires aux comptes.

OUI : UNANIMITÉ

Décharge pleine et entière est donnée, avec le pourcentage suivant de votes favorables :
100 %.

4. Echange de la cave 7 avec une cave commune à emménager : suite du dossier et décision à prendre.

Le conseil avait proposé à Monsieur LEKEU propriétaire de la cave 7, où passent des vannes d'arrêt d'eau pour les appartements ainsi que la décharge commune, d'effectuer un échange de jouissance avec une superficie d'une cave commune où se situait la cuve à mazout enlevée en 2014. Un budget de 2000 euros avait été accordé.

Les travaux d'amménagements ont été reportés suite aux travaux de tubage de cheminée.

Les deux devis sont à nouveau présentés. Le devis rendu par Monsieur Lekeu (propriétaire) décrit le travail qu'il effectuera lui-même, son devis s'élève à 1 675, 50 €. Et le devis de la société ISTACE s'élève à 2100 € HTVA et ne comprend pas le déplacement des portes et l'éclairage.

Commentaires de l'assemblée et proposition soumise au vote :

Monsieur LEKEU dit être ingénieur agronome et être capable de faire ce genre de travail.

Le mélange du béton se fera dans une cuve.

L'éclairage doit être dévié vers la nouvelle cave et la cave de Monsieur LEKEU branchée sur les communs.

Monsieur LEKEU fera une note d'honoraires pour cette activité ponctuelle, il est autorisé à établir une note sans TVA.

L'espace octroyé pour la jouissance de cet espace restera similaire à celui de la cave 7.

Le prix est un forfait absolu.

OUI : UNANIMITÉ

La proposition est acceptée avec le pourcentage suivant de votes favorables : 100 %.

5. Badges d'accès de la porte d'entrée : recensement de tous les numéros (Rappel AG 2016 : numéros des badges à transmettre au syndic).

Le listing de départ est communiqué à l'assemblée. On relève deux badges donnés en 2013 et un en 2015 à Monsieur Vrancken et un badge donné à Madame Delobbe en 2016.

Commentaires de l'assemblée et proposition soumise au vote :

Le syndic propose d'envoyer un courrier aux occupants et aux propriétaires afin d'effectuer le recensement des badges. Chaque propriétaire doit renvoyer son document. Les badges non listés seront désactivés.

OUI : UNANIMITÉ

La proposition est acceptée avec le pourcentage suivant de votes favorables : 100 %.

6. Rappel des obligations en matière de prévention incendie : confirmation de la mise en ordre par chaque propriétaire : envoi au syndic. Conformité gaz à faire tous les deux ans. Exutoire : information.

Il est rappelé à tous les propriétaires qu'un contrôle électrique tous les 5 ans est exigé par la Ville de Liège et un contrôle gaz est exigé tous les 2 ans.

Résidence « HELIOS » – Procès-verbal de l'assemblée générale du 16 mars 2017.

Il est demandé à ceux qui ont encore du gaz privatif de se mettre en ordre le plus rapidement possible et de transmettre le rapport d'un organisme agréé au syndic.

Il est rappelé à chacun qu'il est obligatoire de placer une porte palière coupe-feu privative.

Le contrôle de l'installation gaz des communs sera organisé cette année.

Concernant l'exutoire de fumé, la législation ne l'impose pas et surtout lorsque la configuration ne s'y prête pas tel que le texte copié ci-dessous explique :

« Il est indiqué qu'une ventilation des cages d'escalier en cas d'incendie pourra être imposée en fonction de la configuration des lieux et/ou du type d'occupation du bâtiment, lorsque seront entrepris des modifications qui touchent à la structure du bâtiment et/ou des aménagements intérieurs importants. »

Il faudra demander une dérogation en temps voulu

Commentaires de l'assemblée et proposition soumise au vote :

Maître POISMANS explique que pour les privatifs la conformité est attribuée pour 25 ans .

L'assemblée accepte le contrôle gaz de l'installation commune.

OUI : UNANIMITE

La proposition est acceptée avec le pourcentage suivant de votes favorables : 100 %.

7. Encombrants dans les communs : rappel de l'interdiction et enlèvement.

Une nouvelle fois des objets sont déposés dans les communs. Il est proposé de placer le même avis que celui envoyé en 2014 copié ci-dessous :

Nous avons constaté que des meubles ont été entreposés depuis plusieurs mois dans la cave de la copropriété (à côté de la chaufferie) ou dans une zone commune.

Nous demandons au propriétaire ou occupant concerné de bien vouloir enlever ces meubles.

A défaut, ceux-ci seront mis à rue le jour du passage des encombrants durant la première semaine de septembre. Il est rappelé que le coût de l'enlèvement est répercuté en charge commune locataire.

Commentaires de l'assemblée et proposition soumise au vote :

Il est demandé aux propriétaires d'informer leurs locataires de cette décision et de leur demander de ne plus rien entreposer dans les surfaces communes.

OUI : UNANIMITE

La proposition est acceptée avec le pourcentage suivant de votes favorables : 100 %.

8. Fonds de réserve au 31-12-16 : 2029,61 €. Approvisionnement à définir en fonction des travaux votés.

Commentaires de l'assemblée et proposition soumise au vote :

Un appel de 2000 € en juin en un appel unique.

L'appel au fonds de réserve tels que présentés ci-dessus est soumis à l'approbation de l'assemblée :

OUI : Le reste de l'assemblée = 70 %

NON : Monsieur LEKEU (1Q), Monsieur POISMANS (2Q) = 30 %.

L'appel du fonds de réserve est approuvé avec le pourcentage suivant de votes favorables : 70 %.

Résidence « HELIOS » – Procès-verbal de l'assemblée générale du 16 mars 2017.

9. Elections statutaires : nomination du syndic, du commissaire aux comptes et du conseil de copropriété.

Les candidats sont : /

NON : UNANIMITE

Pas de conseil.

Commissaire(s) aux comptes : Maître POISMANS, Monsieur CLOSE

OUI : UNANIMITE

La nomination est effective.

Syndic, AVDH SPRL, jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire, ses pouvoirs étant étendus une année au-delà de cette date :

OUI : UNANIMITE

La nomination est effective.

Lecture est donnée à l'assemblée du présent procès-verbal.

Tous les points de l'ordre du jour ayant été débattus, la séance est levée.

Le bureau et les propriétaires encore présents sont invités à signer le procès-verbal.

Ce procès-verbal est la reproduction certifiée conforme du procès-verbal rédigé manuscritement et signé en séance.