

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DES COPROPRIETAIRES DE
LA RESIDENCE « HELIOS »
tenue le 20 mars 2018 .

Dans le bâtiment de la SPI rue du Vertbois 11 à 4000 Liège

Etaient présents ou représentés : 5 / 9 propriétaires qui représentent 6 / 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 : Madame Bougard
Régulièrement élus en ouverture d'assemblée.

2. Présentation et approbation des comptes de l'exercice 2017. Budget provisionné : 22 200.00 €. Charges communes 2017 - budget réalisé : 17.915,29 € (sans fonds de réserve et sans frais privatifs) contre 17.686,63 € en 2016 ; proposition de maintenir/modifier le budget 2017 pour l'exercice 2018.

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

Les charges communes de l'année 2017 s'élèvent à 17.915,29 € contre 17 686.63 € en 2016. La consommation de gaz est de 12 152 m³ contre 11 446.03 m³ l'année précédente, celle-ci reste stable et le prix également (0,54 € en 2017 contre 0.55 € (prix toutes taxes confondues comprises).

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 %

3. Décharge au syndic AVDH pour l'exercice écoulé, aux commissaires aux comptes et au conseil de copropriété.

OUI : Unanimité

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

Résidence « HELIOS » – Procès-verbal de l'assemblée générale du 20 mars 2018.

4. Echange de la jouissance de la cave 7 avec la cave commune : compte-rendu du dossier. Vote de l'assemblée concernant les modalités de transfert de jouissance et ultérieurement du transfert de propriété sans aucune modification des quotités.

Le travail a été effectué par Monsieur Lekeu mais la couche supérieure de la chape de béton s'est totalement fissurée. Monsieur Lekeu vient de refaire la chape.

Commentaires de l'assemblée et proposition soumise au vote :

On attend un mois que le cimentage soit bien sec avant d'effectuer le solde.

Pour officialiser le transfert de jouissance, Maître Poismans réalisera la rédaction de la convention de cession de jouissance par acte sous seing privé pour les deux parties. Celle-ci sera votée à la prochaine assemblée.

OUI : Unanimité

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

5. Dossier sécurité : portes coupe-feu communes des locaux techniques. Devis. Rappel des obligations privatives.

- ELECTRICITE COMMUNE : La conformité électrique a été réceptionnée en mars 2012 par SGS. Ce contrôle est valable 5 ans, il est donc à refaire cette année.
- **ELECTRICITE PRIVATIVE** : chaque appartement doit être mis en conformité électrique selon le règlement communale de la Ville de Liège avec un rapport vierge de remarque établi par un organisme agréé, valable 5 ans. Cette validité est celle appliquée dans les rapports des pompiers lorsqu'ils passent dans l'immeuble et est stipulée dans le Règlement de sécurité et salubrité de La Ville de Liège.
- GAZ COMMUN : le contrôle d'étanchéité et de conformité a été réalisé la semaine dernière par la société VINCOTTE dont nous attendons le rapport. S'il n'y a pas de remarque, ce contrôle sera valable 2 ans.
- **GAZ PRIVATIF** : le contrôle d'étanchéité et de conformité aux normes est à réaliser tous les 2 ans par un organisme accrédité pour le gaz. Tous les appareils au gaz doivent être conformes aux normes en vigueur et être entretenus chaque année.

RAPPEL : Il est demandé à ceux qui ont encore du gaz privatif de se mettre en ordre le plus rapidement possible et de transmettre au syndic le rapport vierge de remarque et le faire réaliser par un organisme agréé.

- PORTES COUPE-FEU COMMUNES: les portes communes doivent être résistantes au feu, 1h pour les locaux techniques.
- **PORTES COUPE-FEU PRIVATIVES** : il est impératif que chaque appartement soit muni d'une porte palière résistante au feu 30 minutes. C'est obligatoire selon le règlement communal de La Ville de Liège.
- **DETECTEURS DE FUMEE PRIVATIFS** : Les appartements doivent également avoir un détecteur de fumée (1 pour 80m²) valable 10 ans.
- **ASCENSEUR** : La réception a été réalisée par VINCOTTE en juin 2012 et ne mentionne aucune remarque. L'analyse de risque avait été effectuée en 2007 et sera à refaire 15 ans plus tard à savoir en 2022.

Un devis a été demandé à la société DENOVO pour placer des portes coupe-feu aux locaux électricité, gaz et ascenseur (la chaufferie en est déjà équipée). Le devis est expliqué et distribué à l'assemblée. Une porte résistante au feu 60 minutes avec la quincaillerie est de 747, 30 € TVAC 6%

Résidence « HELIOS » – Procès-verbal de l'assemblée générale du 20 mars 2018.

La peinture est de 116,60 € TVAC 6%

Forfait resserage des tuyaux : 1.335,60 € TVAC 6%.

Trapillons RF le long de la gaine technique (8 unités) : 2.756 € TVAC 6%

Commentaires de l'assemblée et proposition soumise au vote :

Il y a encore certains compteurs gaz fermés ou inutilisés, l'assemblée demande que ces compteurs soient bouchonnés, scellés et/ou enlevés par RESA.

Les décompteurs gaz encore utilisés, doivent être contrôlés par un organisme agréé dans les mois qui conviennent avec copie au syndic prouvant de la conformité de l'installation privative gaz.

Il faut penser à une protection contre les inondations dans le bas des deux portes en cave. Pas de peinture. Un devis adapté avec la protection humidité du bas des portes sera demandé pour la prochaine AG.

Information privative :

La gaine intérieure située dans le WC de l'appartement doit avoir un trapillon coupe-feu, en cas de rénovation, il faut y penser.

OUI : Unanimité

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

6. **Badges d'accès de la porte d'entrée : recensement de tous les numéros de badges. Listing actualisé annexé à la convocation : sans autre information, les numéros de badges non attribués sur la page 2 seront désactivés après l'assemblée.**

Commentaires de l'assemblée et proposition soumise au vote :

ATTENTION Information IMPORTANTE

Pour le lundi 16 avril, tous les badges non répertoriés dans le tableau annexé à la convocation seront désactivés.

OUI : Unanimité

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

7. **Informations diverses : rappel de l'interdiction de dépôt dans les aires communes ; proposition d'un propriétaire de se réunir avec d'autres propriétaires intéressés par la rénovation des joints des châssis privés.**

Une nouvelle fois des objets sont déposés dans les communs. Une fois de plus, comme en 2014 et en 2016, nous avons dû faire évacuer de nombreux objets qui sont dispersés dans les caves.

Commentaires de l'assemblée et proposition soumise au vote :

Monsieur Poismans explique que les joints intérieurs des châssis sont vieillissants. Donc au lieu de remplacer les châssis, qui sont tous les mêmes, sauf ceux qui auraient changé entretemps, il est possible de ne changer que le joint. Seulement l'entrepreneur ne veut pas le faire uniquement pour deux châssis. Si plusieurs se regroupent, il serait d'accord. Il faudrait connaître la marque des châssis pour demander au fabricant en direct.

- Il faut rappeler à vos locataires (en plus des avis placés pendant l'année) qu'ils paient l'enlèvement des encombrants qu'ils laissent trainer mais également les frais de débouchages. C'est pourquoi il

Résidence « HELIOS » – Procès-verbal de l'assemblée générale du 20 mars 2018.

faut que chacun veille à ne pas jeter des déchets qui ne se dissolvent pas dans les WC. Le reste des encombrants sera enlevé pour le 15 avril et un nettoyage complet des caves sera effectué.

OUI : Unanimité

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

8. Fonds de réserve au 31-12-17 : 716,87 €. Approvisionnement à définir en fonction des travaux votés.

Commentaires de l'assemblée et proposition soumise au vote :

Pas d'appel cette année. Un appel extraordinaire serait à faire en cas de problème.

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

OUI : Unanimité

L'appel du fonds de réserve est approuvé avec le pourcentage suivant de votes favorables : 100 %

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

Les candidats sont :

Conseil de copropriété : Monsieur Close et Monsieur Poismans.

OUI : UNANIMITE

La nomination est effective.

Commissaire(s) aux comptes : Monsieur Close et Monsieur Poismans

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.