

Le mercredi 27 mars 2019

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DES COPROPRIETAIRES DE LA
RESIDENCE "HELIOS"
tenue le mercredi 27 mars 2019

Etaient présents ou représentés : 7 / 9 propriétaires qui représentent 8 / 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 : Maitre POISMANS
Le secrétaire est : Monsieur CLOSE
Régulièrement élus en ouverture d'assemblée.

2. Présentation et approbation des comptes de l'exercice 2018. Budget provisionné : 22 200.00 €. Charges communes 2018 - budget réalisé : 17.598,58€ en 2018 contre 17.915,29€ en 2017 (sans fonds de réserve et sans frais privatifs) ; proposition de maintenir/modifier le budget 2018 pour l'exercice 2019.

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 2018 s'élèvent à 17.598,58€ contre 17.915,29 € en 2017. La consommation de gaz est de 10.264,34m³ contre 12.152 m³ l'année précédente, celle-ci diminue un peu et le prix également (0,50€ contre 0,54 € en 2018, 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 diminuer le budget.

Les provisions appelées sont de 19.800€ / an en appels mensuels de 165euros/mois. **Le 1^{er} appel est envoyé avec ce procès-verbal pour changer vos ordre permanents.**

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

OUI : UNANIMITE

Les comptes et le budget 2019 sont approuvés avec le pourcentage suivant de votes favorables : 100%

ATTENTION message important : les badges non répertoriés en 2018 seront désactivés FIN AVRIL 2019.

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

OUI : UNANIMITE

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

Résidence « HELIOS » – Procès-verbal de l'assemblée générale du 27 mars 2019.

4. Convention d'échange de cave : présentation. Vote.

La convention est lue et distribuée à l'assemblée. Celle-ci est soumise au vote de l'assemblée.

« CONVENTION D'ECHANGE SOUS SEING PRIVE DE CAVES.

Entre

D'une part :

L'association des copropriétaires de la Résidence HELIOS, Quai de Rome, 83 à 4000 LIEGE BCE 0820.524.285, ici représentée par son syndic AVDH sprl dont le siège est à 4000 Liège, rue du Vertbois, 11/R31, elle-même représentée par sa gérante, Madame Anne VANDERHAEGHEN, le tout en vertu d'une décision de l'Assemblée Générale des copropriétaires qui s'est tenue le 27 mars 2019.

D'autre part :

Monsieur LEKEU...

Il est convenu ce qui suit :

Monsieur LEKEU déclare céder la cave de son appartement numérotée 7 à la copropriété qui accepte et la copropriété, en contre-échange, cède à Monsieur LEKEU une partie de la cave issue de l'ancienne cave à mazout pour une contenance identique à la cave numérotée 7, Monsieur LEKEU accepte également.

Un plan sera réalisé afin de matérialiser le présent échange, ce plan sera annexé à la présente convention et signé par les deux parties.

Conditions :

- 1) Les échangistes entreranno respectivement en jouissance de leur cave à partir de ce jour et ils en payeront les impôts à partir du 1^{er} janvier prochain.*
- 2) Les biens échangés sont garantis quittes et libres de tout droit de privilège et d'hypothèque et de toutes inscriptions quelconques ; ils passeront aux échangistes respectifs dans l'état où ils se trouvent actuellement ; les échangistes ne pourront former aucune réclamation l'un contre l'autre, soit pour différence de contenance en plus ou en moins, fût-elle supérieure au vingtième, soit à raison de servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, qui pourraient grever les biens échangés, mais ils restent tenus à la garantie de droit et, notamment à l'action résultant de l'article 1705 du Code Civil.*
- 3) Pro fisco, les parties déclarent que les lots sont égaux et ont chacun une valeur de 500 euros.*
- 4) Monsieur LEKEU s'engage à faire acter authentiquement le présent échange lors d'un acte de mutation relatif à son appartement situé au 7^{ième} étage de la Résidence HELIOS. Au cas où, l'authentification du présente échange ne se ferait pas ou serait oubliée, la présente convention sera résolue de plein droit à la date de l'acte authentique de mutation qui aura oublié de confirmer la présente convention.*
- 5) Les frais résultant de l'authentification de la présente convention seront supportés et payés par : moitié/moitié par chacune des parties.*
- 6) Election de domicile : chacune des parties fait élection de domicile, en son siège pour ce qui est de l'ACP de la Résidence HELIOS à savoir à 4000 Liège, Quai de Rome, 83 et, en sa demeure en ce qui concerne Monsieur LEKEU.*
Fait à Liège, le... 2019 en deux exemplaires dont un pour chacune des parties. »

Commentaires de l'assemblée :

Monsieur LEKEU donnera ses coordonnées.

Les plans seront réalisés par Monsieur CLOSE.

La convention d'échange sous seing privé ci-dessus est soumise au vote :

OUI : UNANIMITE

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

Mandat est donné à Monsieur CLOSE et Maître POISMANS, respectivement secrétaire et président de l'assemblée, afin de signer la convention au nom de la copropriété.

Résidence « HELIOS » – Procès-verbal de l'assemblée générale du 27 mars 2019.

5. Travaux extraordinaires :

- a) Prévention incendie : conformité gaz rappels – il est demandé aux propriétaires ayant encore du gaz privatif, d'apporter la preuve de la conformité gaz de leur installation.

Actuellement, 3 appartements ont toujours du gaz privatif (Monsieur LEKEU (7è), Madame DELOBBE-LANGE (2è) et Madame DETILLEUX (3è)).

Pour les autres décompteurs, ceux des rez-de-chaussée, 5ème et 9ème sont branchés et fermés, celui du 8è serait encore ouvert mais il ne consomme plus de gaz. Les autres sont débranchés et bouchonnés, c'est l'idéal. Attention, il y a des compteurs débranchés et non bouchonnés.

Il est possible de faire un enlèvement collectif par la société Lambermont, le coût sera réparti entre les propriétaires cernés.

Un devis d'estimation a été demandé afin de faire lever les remarques qui figurent sur rapport du contrôleur Vincotte. Le conseil voulait proposer de faire en premier lieu les éléments les plus importants dont la coupure des énergies. C'est le placement d'un bouton d'arrêt d'urgence à l'extérieur de la chaufferie en cas de fuite de gaz. Le devis de HVAC estime ce poste à 1705,06€ TVAC, l'ensemble du devis est à environ 4.500 €. Celui-ci est détaillé à l'assemblée, un devis comparatif sera demandé et il est proposé de déjà effectuer le placement d'une coupure des énergies (attention disjoncteur pas nécessaire).

Suite gaz privatif :

L'assemblée insiste pour que chaque propriétaire enlève le gaz privatif car la configuration pour obtenir la conformité est très compliquée et les tuyauteries en chape sont souvent corrodées.

La question est posée :

« L'assemblée est-elle d'accord d'exiger la suppression du gaz privatif dans les appartements ? »

OUI : le reste de l'assemblée (6quotités) = 85,71%

NON : Monsieur LEKEU (1quotité) = 14,29%

La suppression du gaz privatif est acceptée à 85,71%.

- b) Conformité ascenseur : prochaine analyse de risque à réaliser au moins 6 mois avant le 20-06-2022.

Information post-assemblée concernant les noms dans l'ascenseur : nous ne savons pas ouvrir le panneau d'affichage des noms dans l'ascenseur, Monsieur Close a essayé, c'est pourquoi il était obligatoire de passer par ASCELEC avec les coûts de déplacement qui en découlent. J'ai proposé de simplement l'enlever car dans les petites résidences il y a très rarement des noms dans les ascenseurs. Monsieur Close était d'accord..

6. Fonds de réserve au 31-12-18 : 617,67 €. Approvisionnement à définir en fonction des travaux votés.

Commentaires de l'assemblée et proposition soumise au vote :

Un appel unique de 1.500€ en quotités (càd 150€).

NB : cet appel est augmenté à 4200€ à la suite du dépannage urgent et obligatoire du circulateur. Lire plus bas, début page 4.

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

OUI : UNANIMITE

Résidence « HELIOS » – Procès-verbal de l'assemblée générale du 27 mars 2019.

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

INFORMATION POST-ASSEMBLEE :

Dépannage urgent du circulateur car plus de chauffage dans la résidence : ce dossier a été traité en collaboration avec Monsieur Close qui a validé le remplacement par la société SCHOUTENDE qui sera le nouveau chauffagiste de la résidence.

Etant donné cette dépense URGENTE extraordinaire de 2.700€ environ, l'appel de 1500 demandé ci-dessus est augmenté de la même somme : appel total unique de fonds de réserve est de 4.200€.

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

Les candidats sont :

Conseil de copropriété : Pas de conseil

OUI : UNANIMITE
La nomination n'est pas effective.

Commissaire(s) aux comptes : Monsieur Close et Maître 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.