

**Procès-Verbal de L'Assemblée Générale « Ordinaire » des Copropriétaires de la
résidence « HELIOS » sise Quai de Rome, 83 à 4000 LIEGE – BCE : 0820.524.285
Tenue à LIEGE, le JEUDI 23 MARS 2023 à 17h00.**

ORDRE DU JOUR :

1. Validité de l'AG
2. Constitution du bureau
3. Rapport du Syndic sur l'exercice 2022
4. Comptabilité :
 - a. Rapport des Commissaires
 - b. Approbation du nettoyage bilantaire
 - c. Approbation de la répartition des charges et du bilan
5. Décharges et quitus :
 - a. Commissaires aux comptes
 - b. Syndic
6. Budget :
 - a. Evaluation des contrats de fournitures régulières
 - b. Présentation et validation du budget 2023 des dépenses courantes
 - c. Fonds de Roulement
 - d. Fonds de Réserve
7. Points inscrits à la demande d'un Copropriétaire (néant ?)
8. Règlement de Police de la Ville de Liège relatif à la prévention des incendies et explosions du 25 juin 2018 et mesures éventuelles à prendre
9. Travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir
10. Election des Commissaires aux comptes
11. Election du Syndic

Sont présents et valablement représentés : 9/9 propriétaires, soit 10/10 quotités.

Art 3.87§5 L'assemblée générale ne délibère valablement que si, au début de l'assemblée générale, plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes.

Art 3.87§7 al. 4 Nul ne peut prendre part au vote, même comme mandant ou mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés.

1. Validité de l'AG

Le double quorum étant atteint, l'Assemblée peut donc valablement délibérer sur tous les points de l'ordre du jour.

2. Constitution du bureau

La présidence est assurée par **M. CLOSE.**

Art 3.87§5 L'assemblée générale est présidée par un copropriétaire.

Le secrétariat est assuré par le Bureau d'Etudes Wolf srl, syndic, représenté par M. CHARLIER.

Art. 3.87§10 Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des propriétaires qui ont voté contre ou se sont abstenus.



3. Rapport du Syndic sur l'exercice 2022

Le syndic fait état des travaux et interventions réalisés durant l'année. L'assemblée en prend acte.

4. Comptabilité :

a. Rapport des Commissaires

Rapport/Commentaires du commissaire/du collège de commissaires aux comptes :

Pas de remarques du commissaire aux comptes.

Remarques éventuelles :

M. MOINEAU fait remarquer que des frais de rappels de 23,42€ lui ont été imputés lors d'un seul et unique retard. Ce montant est jugé excessif par la copropriété, mais parfaitement conforme au contrat !

b. Approbation du nettoyage bilantaire

Soumis au vote :

Pour approbation du nettoyage bilantaire.

Vote		
Oui :	10	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

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

c. Approbation de la répartition des charges et du bilan

Les comptes sont présentés et soumis à l'approbation de l'assemblée après avoir été vérifiés par le commissaire/le collège de commissaires aux comptes et préalablement envoyés aux copropriétaires.

Soumis au vote :

Pour approbation des comptes.

Vote		
Oui :	10	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

Les comptes *sont* approuvés avec le pourcentage suivant de votes favorables : 100%.



5. Décharges et quitus : a. Commissaires aux comptes

Soumis au vote :

Pour décharge aux commissaires aux comptes.

Vote		
Oui :	10	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

Les comptes *sont* approuvés ainsi que pleine et entière décharge est donnée au Commissaire/au Collège de Commissaires aux comptes ainsi qu'au Syndic pour sa gestion, avec le pourcentage suivant de votes favorables : 100%.

b. Syndic

Soumis au vote :

Pour décharge au syndic.

Vote		
Oui :	10	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

Les comptes *sont* approuvés ainsi que pleine et entière décharge est donnée au Commissaire/au Collège de Commissaires aux comptes ainsi qu'au Syndic pour sa gestion, avec le pourcentage suivant de votes favorables : 100%.

6. Budget :

a. Evaluation des contrats de fournitures régulières

- i. Electricité : contrat à prix fixe jusqu'au 31/12/2023, nouveau contrat à prix variable/ fixe à partir du 01/01/2024
- ii. Gaz : contrat à prix fixe jusqu'au 31/12/2023, contrat à prix variable/fixe à partir du 01/01/2024

Le syndic fait rapport des différents contrats de fournitures régulières en cours dont ceux relatif à l'énergie. L'assemblée en prend acte et approuve les contrats.

Mandat est donné au syndic pour négocier les contrats énergétiques.

Soumis au vote :

Pour approbation des contrats de fournitures.

Vote		
Oui :	10	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

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



b. Présentation et validation du budget 2023 des dépenses courantes

- i. Exercice 2023 : Soit proposition de 19.800€ (dont 4.500€ d'énergies) sur base annuelle & proposition de fixer des provisions mensuelles au prorata du budget sur quotités jusqu' au 31/12/23.

- ❖ Versements **mensuels**
- ❖ **Par quotité**

Soumis au vote :

L'assemblée propose d'approuver le budget de 19.800,00€ annuel par versements mensuels par quotités. L'assemblée demande de préciser la ventilation des postes repris dans le budget 2023.

Vote		
Oui :	10	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

Le budget et les modalités d'appels de fonds **sont** approuvés, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **100%**.

c. Fonds de Roulement

Le syndic propose d'augmenter le fonds de trésorerie de 1.250,00€ pour un total de 4.000,00€, afin de pallier aux éventuelles augmentations énergétiques pouvant survenir début 2024.

Soumis au vote :

L'assemblée décide de ne pas augmenter le fonds de trésorerie tel que proposé, mais qu'un appel de fonds exceptionnel soit réalisé au besoin.

Vote		
Oui :	10	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

Les modalités d'appel au fonds de réserve **sont** approuvées, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **100%** (vote ½)

d. Fonds de Réserve

- ❖ Modalité de l'apport périodique : versements **annuel unique**

Soumis au vote :

L'assemblée propose d'approuver le budget annuel de 1.500,00€ pour le fonds de réserve, via appel unique en annexe du PV, avec échéance au 31/05/2023.

Vote		
Oui :	10	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

Les modalités d'appel au fonds de réserve **sont** approuvées, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **100%** (vote ½)



7. Points inscrits à la demande d'un Copropriétaire

Néant.

8. Règlement de Police de la Ville de Liège relatif à la prévention des incendies et explosions du 25 juin 2018 et mesures éventuelles à prendre

La teneur du règlement et sa portée sont exposées et l'assemblée en prend bonne note. Celui-ci est au demeurant consultable sur le site de la Ville.

Concernant les parties privées, les propriétaires sont conscientisés sur le fait que des obligations individuelles leur incombent également.

L'assemblée prend acte de toutes ces informations.

Le syndic propose à l'assemblée générale de mandater un architecte afin de rédiger un rapport sur l'état du bâtiment au regard du Règlement de la Ville de Liège

Soumis au vote :

L'assemblée générale ne souhaite pas mandater d'architecte pour réaliser de rapport sur l'état du bâtiment.

Elle souhaite, cependant, se limiter cette année au compartimentage de gaine technique qui aboutit en cave. Un menuisier sera contacté en ce sens.
Mandat est donné à M. POISMANS pour valider l'offre de ce dernier.

Le syndic informe l'assemblée qu'il décharge sa responsabilité des manquements relatifs au Règlement de la Ville de Liège de l'association des copropriétés.

Vote		
Oui :	10	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

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

9. Travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir

L'assemblée générale ne souhaite pas étudier la réalisation de travaux supplémentaires.

Soumis au vote :

Accord sur ce qui précède.

Vote		
Oui :	10	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

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



10. Election des Commissaires aux comptes

Commissaire/Collège de commissaires aux comptes (nommé annuellement) :

Candidat(s) : M. CLOSE et M. POISMANS.

Vote		
Oui :	10	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

La nomination **est** effective, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **100%**.

11. Election du Syndic

Reconduction du mandat du syndic :

Le mandat de B.E. WOLF est reconduit pour une période de 3 ans conformément au contrat, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2026.

Mandat donné à M. POISMANS pour la signature de l'avenant.

Vote		
Oui :	10	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

La décision **est** effective, avec le pourcentage suivant de votes favorables : **100%**.

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

*Le président de l'assemblée, le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires sont invités à signer le procès-verbal. Tous les points de l'ordre du jour ayant été discutés, la séance est levée à **18h10**.*