

**Procès-Verbal de L'Assemblée Générale « Ordinaire » des
Copropriétaires de la résidence « HELIOS » sise Quai de Rome 83, 4000 Liège
– BCE : 0820.524.285
Tenue à Liège le MARDI 26 MARS 2024 à 17h00.**

ORDRE DU JOUR :

1. Constitution du bureau de l'assemblée
2. Comptabilité de l'association des copropriétaires – exercice 31/12-01/01 :
 - a. Décharge pour la gestion & reddition des comptes de l'association (exercice 2023)
 - b. Rapport sur les contrats de fournitures régulières et adaptations éventuelles : décision
 - i. Proposition de contracter une protection juridique – présentation de l'offre du courtier – décision ;
 - ii. Proposition de changer de société en charge du contrôle périodique de l'ascenseur – décision ;
 - c. Fixation du budget prévisionnel des dépenses périodiques - exercice 2024 : soit proposition de 24.000€ sur base annuelle (*provisions mensuelles sur quotités*) ;
 - d. Fonds de réserve : Proposition d'un budget annuel de 7.500€ via appels de fonds mensuels – décision :
3. Conformément à l'article de loi 3.89 §5 1⁶° sur la copropriété le syndic inscrit à l'ordre du jour la question : « des travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir. » :
 - a. Règlement de police de la Ville de Liège relatif à la prévention des incendies et des explosions du 25 juin 2018 – proposition de mandater un architecte pour dresser un rapport du bâtiment conformément audit règlement (cfr. refus AGO 2023) ;
 - b. Mise en conformité de l'ascenseur :
 - i. Présentation de l'offre de prix de la société ORONA d'un montant de 5.601,92€, conformément à l'analyse de risque du 17/05/2023 établie par la société VINCOTTE – décision ;
 - ii. Présentation de l'offre de prix de la société ACDLEC pour la mise en conformité des éclairages paliers – décision
 - c. Boîtes aux lettres : proposition de remettre en état l'ensemble des boîtes aux lettres – décision ;
 - d. Discussion et mandat éventuel d'un spécialiste.
4. Elections/Réélections statutaires : commissaire/collège de commissaires aux comptes et conseil de copropriété.

Les documents relatifs à l'ordre du jour de l'assemblée générale sont consultables auprès du syndic (sur rendez-vous).

Sont présents et valablement représentés : 7/9 propriétaires, soit 8/10 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.

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

1) Constitution du bureau de l'assemblée

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

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

Bureau d'Etudes Wolf srl • Avenue du Luxembourg, 53 • B-4020 LIEGE
Tél. +32 (0)4 228 88 12 • Mail info@bewolf.be • <http://www.bewolf.be>
B.E. WOLF est une société civile à forme de srl immatriculée au RPM de Liège sous le n° 0478.815.061
et agrégations IPI 502 308 – 508 809. Règles déontologiques fixées par l'A.R. du 27.09.2006 (MB du 18.10.2006)

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

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.

2) Comptabilité de l'association des copropriétaires – Exercice 31-12 au 01-01

a. Décharge pour la gestion et reddition des comptes de l'association (exercice 2023)

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.

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

Les vérificateurs aux comptes font lecture de leur rapport de vérification des comptes et invitent l'assemblée à les approuver.

Soumis au vote :

Pour accord sur les comptes.

Vote		
Oui :	8	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. Rapport sur les contrats de fournitures régulières en cours et contrats à adapter : décision

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

Concernant les contrats d'énergie, le Syndic rappelle que la copropriété a bénéficié d'un prix fixe particulièrement intéressant jusqu'au 31/12/2023, à savoir :

Electricité Mono : 57,12€/MWh, Bi-horaire : HP 65,79€/MWh & HC 44,12€/MWh
Gaz 17,07€/MWh

Durant la durée du contrat cadre Be Wolf à prix fixe, le prix du marché était de :

En 2022 :	En 2023 :
Electricité +/- 300,00/MWh	Electricité +/- 140,00 €/MWh
Gaz +/- 120,00 €/MWh	Gaz +/- 60,00 €/MWh

Le Syndic a réalisé un tour de marché en vue du renouvellement des contrats d'énergies à leur échéance. Les fournisseurs MEGA, TOTAL & ENGIE, principaux acteurs du marché, ont été consultés.

Un contrat pour 2024, 2025 & 2026 auprès du fournisseur TOTAL, offrant de meilleures possibilités, a été conclu.

Il s'agit d'un contrat sur base variable mais pouvant basculer vers un tarif fixe via un clic sur une période déterminée (trimestre, année, ...).

A ce stade, à dessein de sécuriser les coûts énergétiques de la copropriété pour l'hiver 2023/2024. Le Syndic a bloqué les prix à +/- 45,00 €/MWH de Gaz et +/- 100,00 à 120,00 €/MWH de l'électricité (hors coût du fournisseur) pour le 1^{er} trimestre 2024.

Par rapport aux prix bloqués pour le 1^{er} trimestre 2024, le syndic suit l'évolution des prix de l'énergie, lesquels ayant tendances soit à rester stables, soit à baisser (fin 2023), et bloquera ceux-ci par étapes successives.

Sur base annuelle et sous réserve de l'évolution du marché, les prix évoqués nous amèneraient à un budget équivalent à 1,5x en gaz et 1,3x en électricité des budgets précédents. Néanmoins, par rapport au prix 2022-2023 du marché, les montants sont à considérer comme plus favorable. Ceci identifie d'avantage l'économie réalisée depuis 2 ans par le contrat en cours/arrivé à échéance le 31/12/2023.

Les copropriétaires ratifient le contrat cadre souscrit par le Syndic et lui donne mandat pour la gestion de celui-ci, dans le contexte bien connu de l'évolution du marché et de ces aléas.

Concernant les autres contrats, il est fait rapport et mandat est octroyé au Syndic pour le renouvellement à leur échéance pour une durée n'excédant pas 3 ans.

Soumis au vote :

Pour accord sur les contrats en cours.

Il est demandé d'interroger la banque BEOBANK concernant le montant qu'elle applique en frais bancaire.

Vote		
Oui :	8	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%**.

i. Proposition de contracter une protection juridique – présentation de l'offre du courtier – décision :

L'assemblée ne souhaite pas contracter une protection juridique.

Soumis au vote :

Pour accord sur ce qui précède.

Vote		
Oui :	8	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

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

ii. Proposition de changer de société en charge du contrôle périodique de l'ascenseur - décision :

L'assemblée souhaite changer de firme et passer chez BTV.
Mandat est donné au syndic.

Soumis au vote :

Pour accord sur ce qui précède.

Vote		
Oui :	8	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

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

c. Fixation du budget prévisionnel des dépenses périodiques - Exercice 2024

Charges courantes/Fonds de roulement : le budget est le suivant : 24.000,00€ sur base annuelle.

- ❖ versements **mensuels**
- ❖ **Par quotité**

Soumis au vote :

Pour accord sur le budget de 20.900€ via versements mensuels sur base des quotités à partir 01/05/2024.

Vote		
Oui :	8	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%**.

M. LEKEU arrive en séance les votes se feront donc sur 9 quotités.

d. Fonds de réserve

Art. 3.86 §3 1° L'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de 5 ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à 5 % de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent ; l'association des copropriétaires peut décider à une majorité de 4 /5 e de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire)

Proposition : 7.500,00€.

- ❖ *Modalité de l'apport périodique : Versement unique*

Soumis au vote :

Pour accord sur le budget de 4000€.

Vote		
Oui :	9	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)

3) Conformément à l'article de loi 3.89 §5 16° sur la copropriété le syndic inscrit à l'ordre du jour la question : « des travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir. ». – Décisions

a. Règlement de police de la Ville de Liège relatif à la prévention des incendies et des explosions du 25 juin 2018 – proposition de mandater un architecte pour dresser un rapport du bâtiment conformément audit règlement (cfr. refus AGO 2023) ;

Le syndic rappelle que la copropriété doit être conforme au règlement de police de la Ville de Liège relatif à la prévention des incendies et des explosions du 25 juin 2018 et propose de mandater un spécialiste pour établir un rapport des éventuels manquements afin de réaliser les travaux pour lever ceux-ci.

Soumis au vote :

Le syndic informe que les copropriétaires sont de facto dans une situation qui pourrait engager leur responsabilité dès lors que le refus d'état des lieux empêche d'avoir une vision claire des travaux à éventuellement mettre en œuvre.

L'assemblée générale refuse la proposition, présumant que les pompiers ne passeront pas. Il est à noter que le règlement de ville est applicable indépendamment de la visite éventuelle des pompiers.

NB : néanmoins, les copropriétaires demanderont un devis à la firme BURNOTTE pour rendre RF les trappes WC privatives menant à la gaine.

Vote		
Oui :	9	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

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

b. Mise en conformité de l'ascenseur :

i. Présentation de l'offre de prix de la société ORONA d'un montant de 5.601,92€, conformément à l'analyse de risque du 17/05/2023 établie par la société VINCOTTE – décision :

L'assemblée décide de commander la mise en conformité de l'ascenseur avec la firme ORONA pour un montant de 5.601.92€ TVAC.

Le syndic signale que la mise en conformité ne pourra être obtenue qu'à la réalisation de la mise en conformité des éclairages paliers.

Soumis au vote :

Pour accord sur ce qui précède.

Vote		
Oui :	9	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

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

ii. Présentation de l'offre de prix de la société ACDLEC pour la mise en conformité des éclairages paliers – décision

L'assemblée souhaite un devis à présenter à la prochaine assemblée générale ordinaire.

Soumis au vote :

Pour accord sur ce qui précède.

Vote		
Oui :	9	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

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

c. Boîtes aux lettres : proposition de remettre en état l'ensemble des boîtes aux lettres – décision ;

L'assemblée décide de ne rien faire.

Soumis au vote :

Pour accord sur ce qui précède.

Vote		
Oui :	9	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

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

d. Autre - Discussion et mandat éventuel d'un spécialiste

Dans l'esprit des nouvelles dispositions légales, le syndic interpelle l'assemblée sur la manière selon laquelle la copropriété souhaite envisager la prévision des travaux d'investissement futurs.

Soumis au vote :

Pour accord de ne pas mandater de spécialiste.

Vote		
Oui :	9	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

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

4) Elections et/ou réélections statutaires : commissaire/ou collège de commissaires aux comptes et conseil de copropriété

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

Candidat(s) : M. CLOSE & M. POISSMANS

Vote		
Oui :	9	Q
Non :	0	Q
Non repris au vote :	0	Q

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

Conseil de copropriété - (vote majorité absolue – nommé annuellement) :

L'assemblée ne souhaite pas constituer de conseil.

Art.3.90 §1er. Dans tout immeuble ou groupe d'immeubles d'au moins vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, un conseil de copropriété est constitué par la première assemblée générale. Ce conseil, dont peuvent être membres les titulaires d'un droit réel disposant d'un droit de vote à l'assemblée générale, est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 3.91. Dans l'attente de la création et de la composition du conseil de copropriété obligatoire, tout membre de l'assemblée générale peut introduire une action en justice contre l'association des copropriétaires afin de faire désigner un ou plusieurs copropriétaires ou, aux frais de l'association des copropriétaires, un tiers pour exercer les missions du conseil de copropriété.

Lecture de l'ensemble des points (point par point) est donnée à l'assemblée du présent procès-verbal.

→ Tous les points de l'ordre du jour ayant été discutés, la séance est levée à **18h54**.