

**Procès-Verbal de L'Assemblée Générale « Ordinaire » des Copropriétaires de la  
résidence HELIOS  
Quai de Rome, 83 à 4000 LIEGE - BCE 0820.524.285  
Tenue Chez B.E. WOLF – Avenue du Luxembourg, 53 à 4020 LIEGE  
Le mardi 18 mars 2025 à 17h30**

**ORDRE DU JOUR :**

1. Constitution du bureau de l'assemblée ;
2. Comptabilité de l'Association des Copropriétaires – Exercice 2024 – *Décision* :
  - a. Décharge pour la gestion & reddition des comptes de l'association ;
  - b. Rapport sur les contrats en cours et les fournitures régulières (+ adaptation éventuelle).
3. Fixation des budgets – Exercice 2025 - *Décision* :
  - a. Fonds de roulement - Proposition d'un budget annuel de 22.000,00 € / quotités / versements mensuels (soit 188 € / mois à partir de mai 2025) ;
  - b. Fonds de réserve – Proposition d'un budget annuel de 5.000,00 € via appels de fonds mensuels – *Décision*.
4. Remplacement de l'éclairage des paliers suivant la norme « ascenseur » : présentation des offres – *Décision* ;
5. Travaux extraordinaires à prévoir – Conformément à l'article 3.89 §5 16° du Code Civil, le Syndic inscrit à l'ordre du jour la question des travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir – Mandat éventuel d'un spécialiste - *Décision* ;
6. Elections statutaires : commissaire(s) aux comptes et conseil de copropriété ;
7. A la demande de M. Close et M. Poismans - *Décision* :
  - a. Modification du ROI en fixant l'AG la première quinzaine de mars ;
  - b. Rappel des obligations privées en matière de conformité incendie ;
  - c. Approbation d'un nouveau montant indexé à partir duquel un nouveau sinistre est déclaré (le montant décidé en 2020 était de 1.000,00 €) ;
  - d. Obligation de pouvoir recevoir les convocations par courriel et l'abandon des recommandés pour éviter les frais à la copropriété ;
  - e. Boîtes aux lettres : rappels conc. les étiquettes... et remise en état à faire le plus vite le mieux (cfr. photo annexe).
  - f. BEOBANK : validation des conditions conc. les comptes de copropriétés ? *Décision* éventuelle ?
  - g. Confirmation de la dénonciation du contrat AIB Vinçotte à fin février 2025, décision de l'AG 2024, et nouveau contrat avec BTV au 1/3/25 ;
  - h. Badges & Clés : confirmation du write-off ; rappel des règles d'octroi et récupération ; les proprio sont-ils confortables avec le nombre de badges dans la nature ? opinion conc. une RAZ couteuse ?

**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. Néanmoins, l'assemblée générale délibère aussi valablement si les copropriétaires présents ou représentés au début de l'assemblée générale représentant plus de trois quarts 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.

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

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 2024 – Décision :

### a. Décharge pour la gestion & reddition des comptes de l'association ;

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

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

Les commissaires aux comptes font part de leur vérification et n'émettent pas de remarques particulières.

### Soumis au vote :

Pour approbation des comptes de l'exercice 2024 et décharge donnée aux commissaires aux comptes et au syndic pour sa gestion.

Vote		
<b>Oui :</b>	8	<b>Q</b>
<b>Non :</b>	0	<b>Q</b>
<b>Non repris au vote :</b>	0	<b>Q</b>

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 en cours et les fournitures régulières (+ adaptation éventuelle).

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 :
<b>Electricité</b> +/- 300,00/MWh	<b>Electricité</b> +/- 140,00 €/MWh
<b>Gaz</b> +/- 120,00 €/MWh	<b>Gaz</b> +/- 60,00 €/MWh

Comme informé lors de la dernière Assemblée Générale Ordinaire, 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, ...).

Pour 2024, les prix ont été bloqués à +/- 40,00 €/MWh de Gaz et +/- 80,00 €/MWh de l'électricité (hors coût du fournisseur).

Le syndic continue de suivre l'évolution des prix de l'énergie, lesquels ayant tendances à rester stables, et bloquera ceux-ci par étapes successives.

Par rapport au prix variable 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.

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 approuver le rapport des contrats en cours et les fournitures régulières.

<b>Vote</b>		
<b>Oui :</b>	8	<b>Q</b>
<b>Non :</b>	0	<b>Q</b>
<b>Non repris au vote :</b>	0	<b>Q</b>

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

### **3) Fixation des budgets – Exercice 2025 – Décision :**

- a. Fonds de roulement - Proposition d'un budget annuel de 22.000,00 € / quotités / versements mensuels (soit 188 € / mois à partir de mai 2025) ;**

#### **Soumis au vote :**

L'assemblée décide d'appeler un budget annuel de 22.000,00 € / quotités / versements mensuels (soit 188 € / mois à partir de mai 2025).

<b>Vote</b>		
<b>Oui :</b>	8	<b>Q</b>
<b>Non :</b>	0	<b>Q</b>
<b>Non repris au vote :</b>	0	<b>Q</b>

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

- b. Fonds de réserve – Proposition d'un budget annuel de 2.500,00 € via appels de fonds mensuels – Décision.**

#### **Soumis au vote :**

L'assemblée décide d'appeler un budget de 2.500,00 € / quotités / versement unique pour couvrir l'éventuelle mise aux normes des éclairages paliers.

<b>Vote</b>		
<b>Oui :</b>	8	<b>Q</b>
<b>Non :</b>	0	<b>Q</b>
<b>Non repris au vote :</b>	0	<b>Q</b>

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

#### **4) Remplacement de l'éclairage des paliers suivant la norme « ascenseur » : présentation des offres – Décision :**

L'assemblée décide d'attendre l'attestation de régularisation suivant la dernière analyse de risque. Si celle-ci est conforme, l'assemblée décide de ne rien faire.

Si elle est non conforme, l'assemblée décide de donner mandat à M. CLOSE et M. POISMANS pour valider le devis de TECHNICAL SERVICE (200€ HTVA / PALIER soit 2.000,00 € HTVA).

##### **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%**.

#### **5) Travaux extraordinaires à prévoir – Conformément à l'article 3.89 §5 16° du Code Civil, le Syndic inscrit à l'ordre du jour la question des travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir – Mandat éventuel d'un spécialiste - Décision :**

L'assemblée décide de ne pas entamer d'autres travaux.

##### **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%**.

#### **6) Elections statutaires : Commissaire(s) aux comptes et conseil de copropriété**

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

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

Vote		
Oui :	8	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 de copropriété.

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.

## **7) A la demande de M. Close et M. Poismans - Décision :**

### **a. Modification du ROI en fixant l'AG la première quinzaine de mars ;**

L'assemblée décide ne pas modifier la quinzaine.

#### **Soumis au vote :**

Pour accord sur ce qui précède.

Vote		
<b>Oui :</b>	8	<b>Q</b>
<b>Non :</b>	0	<b>Q</b>
<b>Non repris au vote :</b>	0	<b>Q</b>

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

### **b. Rappel des obligations privatives en matière de conformité incendie ;**

M. SALVO propose de demander un devis pour son appartement pour mettre en conformité le compartimentage suivant le règlement de police de la Ville de Liège.

M. SALVO jugera de la pertinence du devis et le diffusera aux copropriétaires.

#### **Soumis au vote :**

Pour accord sur ce qui précède.

Vote		
<b>Oui :</b>	8	<b>Q</b>
<b>Non :</b>	0	<b>Q</b>
<b>Non repris au vote :</b>	0	<b>Q</b>

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

### **c. Approbation d'un nouveau montant indexé à parti duquel un nouveau sinistre est déclaré (le montant décidé en 2020 était de 1.000,00 €) ;**

L'assemblée décide de conserver le montant à partir duquel un sinistre est déclaré à l'assurance, à savoir de 1.000,00 €.

#### **Soumis au vote :**

Pour accord sur ce qui précède.

<b>Vote</b>		
<b>Oui :</b>	8	<b>Q</b>
<b>Non :</b>	0	<b>Q</b>
<b>Non repris au vote :</b>	0	<b>Q</b>

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

**d. Obligation de pouvoir recevoir les convocations par courriel et l'abandon des recommandés pour éviter les frais à la copropriété ;**

A ce jour, aucuns copropriétaires ne reçoivent les documents par recommandé.

**e. Boîtes aux lettres : rappels conc. les étiquettes... et remise en état à faire le plus vite le mieux (cfr. photo annexe).**

Le syndic demandera un devis pour la réparation de la boîte aux lettres endommagées. Les frais seront à charge du propriétaire concerné.

Il est rappelé aux propriétaires de bien faire la demande de changement de nominette via le site internet du syndic afin de garder une harmonisation.

**Soumis au vote :**

Pour accord sur ce qui précède.

<b>Vote</b>		
<b>Oui :</b>	8	<b>Q</b>
<b>Non :</b>	0	<b>Q</b>
<b>Non repris au vote :</b>	0	<b>Q</b>

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

**f. BEOBANK : validation des conditions conc. les comptes de copropriétés ? Décision éventuelle ?**

L'assemblée est informée que les comptes de la copropriété restent chez ING car les autres banques appliquent les mêmes conditions financières pour la gestion des comptes de copropriété.

**Soumis au vote :**

Pour accord sur ce qui précède.

<b>Vote</b>		
<b>Oui :</b>	8	<b>Q</b>
<b>Non :</b>	0	<b>Q</b>
<b>Non repris au vote :</b>	0	<b>Q</b>

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

**g. Confirmation de la dénonciation du contrat AIB Vinçotte à fin février 2025, décision de l'AG 2024, et nouveau contrat avec BTV au 1/3/25 ;**

L'assemblée est informée du changement de fournisseur pour le contrôle périodique de l'ascenseur, à savoir de VINCOTTE vers BTV.

**Soumis au vote :**

Pour accord sur ce qui précède.

<b>Vote</b>		
<b>Oui :</b>	8	<b>Q</b>
<b>Non :</b>	0	<b>Q</b>
<b>Non repris au vote :</b>	0	<b>Q</b>

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

**h. Badges & Clés : confirmation du write-off ; rappel des règles d'octroi et récupération ; les proprio sont-ils confortables avec le nombre de badges dans la nature ? opinion conc. une RAZ couteuse ?**

Après discussion, l'assemblée décide de ne rien faire.

**Soumis au vote :**

Pour accord sur ce qui précède.

<b>Vote</b>		
<b>Oui :</b>	8	<b>Q</b>
<b>Non :</b>	0	<b>Q</b>
<b>Non repris au vote :</b>	0	<b>Q</b>

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

**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 18h59.*

Ce PV est une version redactylographiée du PV réalisé en séance.