




LISTE DES PRESENCES ET REPRESENTATIONS
ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE
DES COPROPRIETAIRES


de l'ACP DUPONT 48
sise rue du Pont, 48 à 4000 Liège
inscrite à la BCE sous le numéro 0801.325.314

Date de la réunion : 12 mai 2026 - Heure : 16h00

LES SIGNATAIRES :

<u>NOM</u>	<u>Lot</u>	<u>Quotités</u>	<u>Signature</u>
SUKMWINDER	0001	245	
BRANDT E.	0011	194	
BUONOMO S.	0021	190	
LAMBORELLE D.	0031	371	

QUORUMS ATTEINTS :

03  propriétaires sur un total de 4
totalisant  quotités sur un total de 1 000.

**Procès-verbal
de l'Assemblée Générale Ordinaire des Copropriétaires**

de la résidence DUPONT 48, située Rue Du Pont, 48 à 4000 LIEGE
n° de BCE : 0801.325.314

Lieu de la réunion : en nos bureaux sis Quai de Gaulle, 7 à 4000 LIEGE

Date : 12 mai 2026 – **Heure** : 16h00

Envoi des convocations : 24 avril 2026

Vérification du respect des conditions de quorum (cfr liste en annexe)

- Nombre de propriétaires présents ou représentés : 03 sur un total de 4.
- Quotités présentes ou représentées : 629 sur un total de 1.000.

Les conditions de quorums étant réunies, le syndic ouvre la réunion à 16h06.

Points de l'ordre du jour :

- 1. Constitution du bureau : élection du Président de séance.**
 - M. BRANDT est désigné unanimement en qualité de Président de séance,
 - Mme. S. GBEGLO, gestionnaire chez ABS, rédigera le procès-verbal des décisions prises.
- 2. Comptes de l'exercice 2025-2026 (01/03/2025 – 28/02/2026)**
 - a. Rapport du commissaire aux comptes et explications du syndic.**

Le syndic présente le projet des comptes et décomptes de l'exercice écoulé dont le total des dépenses s'élève à 6.626,15 € en ce compris les charges extraordinaires pour le contrôle électrique et le remplacement de cylindre d'un total de 582,80 €.

Le syndic informe l'assemblée qu'à la suite de la coupure du compteur de gaz, Luminus a adressé une facture de régularisation due à un mauvais encodage. Celle-ci augmente le montant des charges de gaz de 1 183,70 €. Par conséquent, de nouveaux décomptes sont attendus de la part de Techem afin de modifier la répartition pour chaque lot.
 - b. Approbation et décharge du syndic et du commissaire aux comptes.**

Après délibération, l'assemblée à l'unanimité approuve les comptes et donne décharge tant au commissaire aux comptes qu'au syndic sous réserve de leur modification dès réception des nouveaux décomptes gaz.
- 3. Désignation d'un commissaire aux comptes pour l'exercice 2026-2027.**

M. BRANDT est élu à l'unanimité à ce poste.
- 4. Etablissement du budget provisionnel pour l'exercice 2026-2027** : le syndic propose de

maintenir le budget de 2025-2026 soit 7.000,00 €.

L'assemblée à l'unanimité fixe le budget à 4000 € l'an à compter du 01^{er} mars.

5. Créances douteuses de M. LAMBORELLE : Suivi du dossier

M. LAMBORELLE a mis son bien en vente ; les éléments nécessaires à la rédaction du compromis ont été envoyés le 26/03/2026 à l'étude des notaires Honhon & Dôme. Selon les informations reçues par téléphone de l'étude, l'acte authentique devrait être signé dans un délai d'un an. Dans cette attente, le syndic relancera l'huissier afin de poursuivre la procédure de recouvrement.

L'assemblée décide à l'unanimité d'appliquer des intérêts et indemnités de retard, conformément à l'article 34 de l'acte de base (pages 25-26), à savoir 10 € par jour de retard. Ces pénalités courront à compter du dixième jour suivant la date de dépôt par le syndic d'une mise en demeure par courrier recommandé. Ces frais s'ajoutent à la somme forfaitaire de 1 250 € de frais de dossier pour la poursuite du recouvrement par huissier.

6. Liste des fournisseurs réguliers pour le compte de l'ACP et discussion sur la poursuite des contrats actuels.

Électricité : LUMINUS

Gaz : LUMINUS contrat résilié le 22/04/2026

Relevé calorimètres : TECHEM contrat en cours de résiliation.

Assurance bâtiment : BELFIUS INSURANCE

Syndic : ABS

7. Assurance(s) et sinistralité.

Aucun sinistre n'est en cours actuellement.

8. Travaux prévisibles et/ou à prévoir.

- Fermeture du compteur de gaz : état d'avancement du dossier (le rapport de RESA annexé à la convocation)

Le compteur de gaz a été fermé le 23/04/2026. Une demande a été introduite auprès de Techem afin de résilier le contrat en cours. Le montant des frais de résiliation, communiqué par téléphone, s'élève à 1 653,83 € TVAC. Ce montant correspond à l'indemnité de rupture, calculée à hauteur de 50 % des annuités restant dues sur la période de 10 ans initialement prévue.

- Dossier SRI : Travaux sur la grille d'entrée : Demande de dérogation refusée par la ville de Liège (En annexe le courrier reçu le 23/04/2026).

La demande dérogation concernant les travaux de la grille d'entrée est refusé par le bourgmestre de la ville de Liège.

L'assemblée prend bonne note du refus de dérogation et prendra les décisions nécessaires à la prochaine assemblée générale.

M. SINGH informe l'assemblée que le lieu de stockage a été vidé.

9. Financement des décisions prises et apport au fonds de réserve.

L'assemblée décide à l'unanimité de constituer un complément de 3 000 €, s'ajoutant aux 1 000 € déjà versés par les trois copropriétaires (hors lot LAMBORELLE), à titre de provision pour créances douteuses. Cette somme sera remboursée dès récupération des créances lors de la vente du lot.

Le syndic appellera un premier acompte de 1 500 € payable au plus tard le 14/05, puis un second acompte au plus tard le 14/06.

10. Demandes formulées par des propriétaires ou des locataires : néant

11. Mandat du syndic : discussion quant au renouvellement du mandat d'ABS pour une durée d'un an.

À l'unanimité, l'assemblée renouvelle le mandat d'AGERIS BY SYNDIA pour une durée de 3 ans, jusqu'à l'AGO de 2029. M. BRANDT est mandaté par l'assemblée pour signer le contrat.

12. Relecture et signature du procès-verbal.

Après relecture en séance, le procès-verbal est soumis à signature de la Présidente du bureau. Tout copropriétaire qui le souhaite peut également signer le document.

La séance est clôturée à 17h06.

Pour Agéris By Syndia (ABS)
S. GBEGLO
Gestionnaire



Le Président de séance
M. BRANDT

A large, stylized handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and lines.