

ACP Résidence « LE DOME »
BCE 0817.158.286
Chaussée du Roi Albert, 12-14
4430 ANS

Liège, le 09 novembre 2021

Procès-verbal Assemblée Générale Ordinaire

Le mardi 09 novembre 2021 à 16h30

Tenue à la résidence, dans l'appartement de Madame

1. Validité de l'assemblée générale

8 Copropriétaires sur 9 sont présents ou représentés.

8.860 quotités sur 10.000 sont présentes ou représentées.

Le double quorum est atteint, l'Assemblée peut valablement statuer sur les points repris à l'ordre du jour.

2. Election du président et du secrétaire de l'assemblée générale - majorité absolue

À l'unanimité Madame : est nommé Présidente de séance.

À l'unanimité le Syndic est nommé Secrétaire de séance.

3. Rapport du Syndic et du Conseil de Copropriété sur l'exercice écoulé

Le syndic informe l'assemblée des actions menées durant les exercices précédents :

- Remplacement des diverses ampoules LED + remise en état des blocs de secours en cave.
- Remplacement du luminaire au 2^{ème} étage par une applique à détecteur de mouvement comme au 1^{er} et au 4^{ème} étage
- Réglages au niveau de la porte d'entrée de la résidence
- Entretien du groupe hydrophore
- Remplacement de la platine de commande de la porte de garage + dépannages
- Abatage d'un arbre par Monsieur Willamme
- Assistance de Monsieur Willamme pour le dépannage du groupe hydrophore effectué par la société Paillot.
- Mise en conformité de l'ascenseur suivant l'analyse de risque, l'ascenseur est à présent en ordre jusqu'en 2032.
- Placement d'un boîtier rouge pour la clé de la salle des machines de l'ascenseur, conformément au rapport de Vincotte

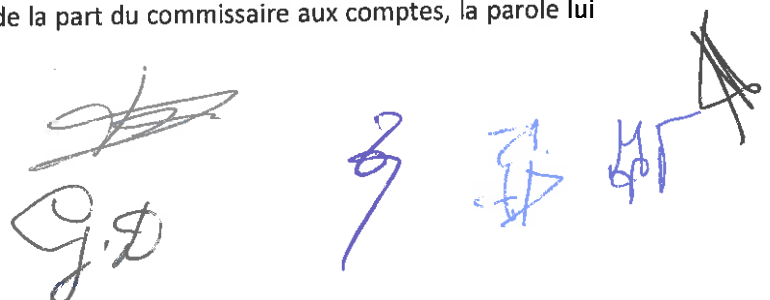
D'autres petites actions ont également eu lieu durant l'exercice relevant de la gestion courante de l'immeuble.

Le syndic donne la parole au Conseil en séance pour d'éventuelles précisions.

4. Comptabilité :

a. Rapport du Commissaire aux Comptes

Le syndic n'a pas reçu de rapport écrit de la part du commissaire aux comptes, la parole lui est donnée en séance.



- b. Approbation de la répartition des charges et du bilan, décharge au Syndic - majorité absolue
Suite aux informations données par les Commissaire aux comptes, l'Assemblée approuve à l'unanimité les comptes de l'exercice comptable 2019-2020 ainsi que 2020-2021 et donne décharge au Syndic pour la comptabilité.
- c. Etat des arriérés de charges (néant)
La copropriété n'est actuellement pas confrontée à des arriérés de charges problématiques.
5. Procédures judiciaires en cours (néant)
Il n'y a actuellement aucune procédure judiciaire en cours, ni à l'initiative, ni à l'encontre de la copropriété.
6. Sinistres – majorité des 2/3
- a. Etat des sinistres en cours
Il n'y a actuellement pas de sinistre ouvert auprès de la compagnie d'assurance de votre copropriété.
- b. Détermination des imputations des frais (franchise / frais dossier)
A l'unanimité, l'assemblée générale décide que la franchise légale ainsi que le coût du syndic pour le traitement d'un dossier sinistre sera à la charge du propriétaire du lot qui est à l'origine du sinistre (exemples : joints de tub de douche défaillants ou absents, débordement d'un bain, conduite privative d'eau défectueuse en chape,...). S'il y a une franchise aggravée, l'excédent sera pris en charge par la copropriété.
- c. Détermination du montant en dessous duquel un sinistre n'est pas déclaré
Afin de ne pas augmenter le nombre de sinistres déclarés et par conséquent le montant de la prime et/ ou de la franchise, le syndic suggère de ne pas déclarer de « petits » sinistres. En effet, l'assurance tient compte du nombre de sinistres et pas nécessairement des montants indemnisés. À titre d'exemple, il vaut mieux déclarer un sinistre de € 10.000, que 5 sinistres de € 2.000.
Le syndic ayant pris ses renseignements auprès du courtier, et en accord avec celui-ci, il propose de ne pas déclarer de sinistre en dessous de € 500.
Tous les sinistres inférieurs à ces montants seront pris intégralement en charge par la copropriété.
A l'unanimité, l'assemblée approuve la proposition du syndic.
- L'assemblée demande par ailleurs au syndic d'interroger l'assurance axa et demande une simulation de nouveau contrat dans l'hypothèse où la franchise serait volontairement augmentée à 500€ afin de savoir si cela impacterait la prime annuelle.
7. Décharges et quitus - majorité absolue
- a. Conseil de Copropriété
Décharge et quitus sont donnés au Conseil de Copropriété.



b. Commissaire aux comptes
Décharge et quitus sont donnés au Commissaire aux comptes pour sa mission.

c. Syndic pour sa gestion
Décharge et quitus sont donnés au syndic pour sa gestion.

8. Elections - majorité absolue

a. Election des membres du Conseil de Copropriété
Madame _____ et Madame _____ sont candidates à leur réélection.

A l'unanimité, les membres sont élus.

Ils sont chaleureusement remerciés par l'assemblée générale.

b. Election du Commissaire ou Collège de Commissaires aux Comptes

Madame _____ est candidate à sa réélection.

A l'unanimité, la commissaire aux comptes est élue. Elle est également chaleureusement remerciée par l'assemblée générale.

Madame _____ indique également qu'elle peut se rendre disponible en cas de besoin et si Madame _____ en ressent le besoin lors du contrôle des comptes.

9. Règlement d'Ordre Intérieur (ROI) – articles à valider – majorité absolue

a. Détermination du montant à partir duquel le syndic doit présenter une pluralité de devis
L'assemblée impose au syndic de proposer une pluralité de devis à partir de € 1.500.
Décision unanime.

b. Détermination du montant à partir duquel un cahier des charges est établi par un expert
L'assemblée générale fixe le montant à partir duquel un cahier des charges doit être établi par un expert à € 15.000. Décision unanime.

c. Détermination des obligations et compétences du Commissaire et/ou collège des commissaires aux Comptes
L'assemblée générale fixe les obligations et compétence du Commissaire aux Comptes comme suit :

a) Obligations :

Examiner si les frais imputés aux copropriétaires correspondent à une pièce justificative probante et si la répartition des charges est conforme aux dispositions du règlement de copropriété,

- examiner les différents postes du bilan,
- vérifier si les mesures adéquates ont été prises à l'encontre des copropriétaires débiteurs,
- vérifier la concordance entre les recettes et les dépenses, établir au moins une fois par an un rapport pour l'assemblée générale dans lequel le commissaire aux comptes précise ce qu'il a contrôlé et propose à l'assemblée générale d'approuver



ou de ne pas approuver les comptes, d'une part, et le dernier bilan comptable, d'autre part.

b) Compétences :

Le commissaire aux comptes aura les connaissances suffisantes pour examiner la comptabilité d'une copropriété. L'assemblée générale reste juge de l'opportunité de souscrire une assurance pour le commissaire aux comptes. Cette assurance est souscrite en faveur du commissaire aux comptes, s'il est un copropriétaire non professionnel et couvre également la responsabilité du conseil de copropriété. Décision unanime.

10. Mise à jour du Règlement d'ordre intérieur – obligation du syndic – majorité absolue

Le syndic informe la copropriété que depuis la nouvelle loi de 2018, il est responsable de la mise à jour ainsi que la tenue à jour du règlement d'ordre intérieur. Le travail consiste en la récupération du règlement d'ordre intérieur original, l'extraction de certains points du règlement de copropriété, l'ajout de nouveaux points devant obligatoirement figurer, l'incorporation des modifications antérieures du règlement d'ordre intérieur établies lors d'assemblées générales.

Le syndic va procéder à ce travail pour la somme forfaitaire de € 300.
L'assemblée générale accepte à l'unanimité.

11. Points inscrits à la demande d'un Copropriétaire

a. Rappel des différentes règles de savoir-vivre et de sécurité dans la résidence ainsi que des tâches devant être effectuées par la société de nettoyage

L'assemblée souhaite rappeler qu'il est très important de vérifier que les portes sont bien refermées après être entré dans l'immeuble.

Il est également rappelé que la porte civière doit être verrouillée dans le cas où elle a été utilisée.

Le syndic rappelle également la planning de nettoyage qui avait été établi par les copropriétaires lors de la dernière assemblée, en 2019.

Ce planning avait par ailleurs été transmis à la société de nettoyage.

Mission :	Fréquence :
Porche au tuyau d'arrosage	2X / semaine
Hall d'entrée impeccable (miroir, ascenseur, vitres)	1X / semaine
1 palier à fond (tournante chaque semaine)	
Escaliers jusqu'au 1 ^{er}	1X / mois
Lavage des vitres et châssis	
Balayage de la cour arrière	
Couloirs et cave commune à l'eau	1X / 2mois
Toute la cage d'escaliers	
Dépoussiérage complet + toiles d'araignées	1X / 3mois
Nettoyage de la cour arrière à l'eau	Uniquement de avril à octobre (3X à la demande)

L'assemblée informe le syndic que la situation ne s'est pas améliorée malheureusement. Le syndic rappellera une nouvelle à la société de nettoyage que si la préposée estime qu'elle n'a pas assez de temps pour effectuer toutes ses tâches, l'assemblée accepte de payer un supplément périodique pour que tout soit fait et ce, correctement.

b. Détermination de la personne responsable de la correspondance des journaux et des réclames publicitaires

Madame Del Torro accepte de continuer de s'en occuper mais demande à ce que les occupants de l'immeuble vident également de temps en temps la boîte à réclame quand ils s'aperçoivent que celle-ci est pleine.

12. Mise en place d'un contrat d'entretien pour le volet menant à la cour des garages – majorité absolue

Au vu des dernières interventions qui ont dû être faites au niveau de la porte de garage, le syndic explique qu'il est fortement conseillé de mettre en place un contrat d'entretien annuel pour cette porte de garage.

Celui-ci permettrait de prévenir des différents soucis, et ainsi éviter des frais de dépannage « en urgence ».

L'entretien aurait lieu une fois par an pour un montant de 215€ htva.

A l'unanimité, l'assemblée refuse de mettre en place un contrat d'entretien pour la porte de garage.

13. Travaux et financements - majorité des 2/3

a. Placement de luminaires avec détecteurs de mouvements en cave (même principe qu'au 4^{ème} étage)

Le syndic indique avoir reçu un devis de Monsieur Mariano.

Le devis est présenté en séance.

Le montant de ce devis s'élève à : 2840 € htva soit 3.010,40€ tva.

Ce devis comprend également le remplacement des blocs de secours actuels par des blocs de secours LED dans les escaliers.

A l'unanimité, l'assemblée accepte ce devis.

Ce travail sera pris en charge par le fonds de réserve.

L'assemblée demande également que Monsieur Mariano regarde aux éclairages dans la cour des garages.

b. Placement d'un nouveau boiler dans le local de la société d'entretien de la résidence

Le syndic indique avoir reçu un devis de la société LAMBERMONT.

Le devis est présenté en séance.

Le montant de ce devis s'élève à : 699€ htva soit 740,94€ tva.

A l'unanimité, l'assemblée accepte le devis.

c. Accord de principe sur le remplacement ou le rebouchage des pavés cassés le long de la façade

L'assemblée souhaite ne pas donner suite à ce point actuellement.

14. Budget - majorité absolue

a. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières

Le syndic a transmis avec la convocation à la présente assemblée générale le rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières.

b. Présentation et validation des budgets de dépenses courantes

À l'unanimité, l'Assemblée Générale décide de conserver un budget de dépenses courantes de 15.000€. Les provisions sont calculées sur cette base et appelées de façon mensuelle jusqu'à la prochaine assemblée générale.

c. Fonds de roulement

En date du 09/11/21, la copropriété ne possède pas de fonds de roulement. Il est proposé de créer un fonds de roulement de 2.000€.

Le syndic explique que ce fonds de roulement aurait pour but de palier aux manquements de trésorerie ponctuels étant donné que la loi exige que le fonds de réserve se trouve sur un compte dépôt et interdit qu'il soit utilisé pour les dépenses courantes.

(Contrairement au fonds de réserve, le fonds de roulement reste la propriété du copropriétaire et est donc récupéré en cas de vente du bien)

A l'unanimité, l'assemblée décide de créer un fonds de roulement en prélevant ces 2.000€ du fonds de réserve.

d. Fonds de réserve (sauf dérogation - majorité 4/5)

En date du 09/11/21, le fonds de réserve s'élève à 10.311,39€

A l'unanimité, l'assemblée décide de continuer d'approvisionner le fonds de réserve à concurrence de 5.000€ /an.

Les appels aux fonds de réserve **seront dorénavant appelés de façon mensuelle**, comme les provisions.

Un courrier sera envoyé début janvier 2022 (le T4 2021 étant déjà appelé) pour indiquer à chacun le montant à verser **chaque mois**.

15. Mandats - majorité absolue

a. Inscription contrat cadres - mandat au syndic

Le Syndic explique le principe du contrat cadre. Certains fournisseurs souhaitent proposer des contrats intéressants pour un grand nombre de clients. Pour avoir le meilleur prix, le Syndic doit pouvoir chiffrer à l'avance combien d'immeubles souhaitent participer à un contrat cadre. En fonction du nombre qui est dès lors fixé, le fournisseur peut remettre un prix plus attractif. En acceptant cette inscription, la copropriété donne mandat au Syndic pour signer un contrat cadre pour des fournitures régulières (énergie, ascenseur, extincteurs, ...). Il est certain que le Syndic n'acceptera que la convention groupée si elle est plus intéressante pour toutes ses copropriétés.

À l'unanimité, les Copropriétaires donnent mandat au Syndic pour signer un contrat cadre.

b. Changement de fournisseur régulier - mandat au Conseil de Copropriété

À l'unanimité, les Copropriétaires donnent mandat au Conseil de Copropriété pour valider un changement de fournisseur régulier.

- c. Détermination du montant pour lequel le Conseil de Copropriété à mandat pour travaux
L'Assemblée Générale unanime fixe le montant par intervention à 2.500 €.

16. Election du Syndic - mandat à donner pour la signature du contrat - majorité absolue

Suite à la reprise de la société Avdh par la société Couet & Associés nous vous proposons de passer sous le nouveau contrat au même tarif honoraires. Il s'agit donc pour vous d'un changement de nom uniquement. L'équipe de gestion reste la même, il ne s'agit donc que d'un changement « administratif ».

A l'unanimité, l'assemblée désigne comme syndic la société Couet & Associés ayant ses bureaux Avenue Rogier, 4 à 4000 Liège.

Le conseil de copropriété reçoit le mandat pour la signature du contrat.

17. Divers

Néant.

Le présent procès-verbal a été relu ; il est signé par le président, le secrétaire (Syndic), et les copropriétaires encore présents.

Signature Secrétaire

Signature Président