

Association des Copropriétaires
Résidence « Le Dôme »
Chaussée du Roi Albert 12-14,
4430 ANS
BCE : 0817.158.286

Liège, le 06/11/2024

Procès-verbal Assemblée Générale Ordinaire

Le mardi 06/11/2024 à 15h30

Tenue dans l'appartement de [REDACTED]
Chaussée du Roi Albert 12-14, 4430 ANS

1. Validité de l'assemblée générale

9 Copropriétaires sur 9 sont présents ou représentés.

10.000 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 Monsieur [REDACTED] est nommé Président de séance.

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

3. Détermination des date et heure de la prochaine AGO - majorité absolue

Le Syndic rappelle la période légale de 15 jours pour tenir l'Assemblée Générale Ordinaire du bâtiment qui est la première quinzaine du mois de novembre.

À la majorité requise, l'Assemblée Générale se tiendra sauf contre-ordre et sous réserve de réception d'une convocation le mercredi 05/11/2025, même heure, à la résidence.

4. Comptabilité :

a. Rapport du Commissaire ou Collège des Commissaires aux Comptes

La parole est donnée à Madame [REDACTED] en séance. Son rapport écrit sera annexé à l'envoi du présent procès-verbal.

b. Approbation de la répartition des charges et du bilan, décharge et quitus 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 2023-2024 et donne décharge au Syndic pour la comptabilité.

c. Etat des arriérés de charges

Le syndic informe l'assemblée que la copropriété est actuellement confrontée à des arriérés de charges plus ou moins problématiques, mais le syndic confirme qu'ils sont sous contrôle.



5. Procédures judiciaires en cours

Il n'y a actuellement aucune procédure judiciaire en cours, ni à l'initiative, ni à l'encontre de la copropriété.

6. Sinistres

a. Etat des sinistres en cours (information)

Le syndic indique qu'il y avait un sinistre ouvert auprès de l'assurance de la copropriété, le sinistre dégât des eaux chez [REDACTED]

Cependant, l'assurance a finalement refusé de prendre en charge ce sinistre car la cause n'a pas pu être déterminée.

En effet, sans facture de réparation de ladite cause, aucun indemnisation possible.

Le sinistre est donc clôturé.

7. Décharges et quitus - majorité absolue

a. Conseil de Copropriété

A la majorité requise, décharge et quitus sont donnés au Conseil de Copropriété.

b. Commissaire aux comptes

A la majorité requise, décharge et quitus sont donnés au Commissaire aux comptes pour sa mission.

c. Syndic pour sa gestion

A la majorité requise, décharge et quitus sont donnés au syndic pour sa gestion.

8. Elections - majorité absolue

a. Election des membres du Conseil de Copropriété - majorité absolue

[REDACTED] 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

[REDACTED] est candidate à sa réélection.

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

9. Points inscrits à la demande d'un Copropriétaire

a. Avancement terrasse de Mme [REDACTED]

La parole est donnée à Monsieur [REDACTED] en séance. Il semblerait que la terrasse de Monsieur [REDACTED] engendre une infiltration d'eau dans le garage de Madame [REDACTED].

Le syndic va envoyer un corps de métier pour refaire le solin et la descente de toiture (voir photo reçue en assemblée générale).



10. Travaux (majorité des 2/3) et financements (majorité absolue)

a. Installation grille devant la résidence pour limiter l'accès

Suite aux très nombreuses nuisances causées par l'arrêt de bus, le syndic est allé à la résidence afin de voir ce qui pouvait être fait, le bourgmestre (sur place également lors de ce rendez-vous) a confirmé que le placement d'une grille/volet est soumis à un permis d'urbanisme.

Le dossier est en train d'être élaboré afin de pouvoir l'envoyer par la suite à l'urbanisme.

Monsieur [REDACTED] a fait des demandes de devis afin d'avoir une idée de prix.

Ces devis sont, pour l'instant, distribués à titre informatif car l'assemblée ne peut valider un quelconque travail tant que le permis n'aura pas été accordé.

- **Doorsstems** propose le travail d'un placement d'une porte sectionnelle isolée et en acier avec moteur pour 11.050€
- **SCS Demeuse Châssis et cuisines** propose le travail d'un placement d'une porte rainurée avec porte piétonne pour 3.658€ HTVA pose comprise.

D'autres demandes de devis sont en cours, un avis technique à notre conseiller technique sera également demandé.

Après discussion en séance, il semblerait qu'il n'y ait pas beaucoup de solutions à ce problème qui a déjà été abordé à de nombreuses reprises.

b. Descente gouttière au niveau de la façade

La société JDR toiture informe le syndic être intervenu en date du 18/10 afin de replacer le tuyau et avoir effectué un nettoyage de la façade.

Il est demandé au syndic de faire venir un couvreur/zingueur **compétent** afin de refaire la descente de toiture en façade avant (le tuyau de descente devra impérativement être en zinc et plus en PVC, les attaches métalliques devront être indémontables, et le double coude refait) ainsi que refaire le solin sur la terrasse de [REDACTED] et le tuyau de descente de toiture de sa terrasse.

c. Installation adoucisseur

Plusieurs copropriétaires ont fait par leur souhait d'installer un adoucisseur d'eau au syndic. Pour ce faire, il y a 2 possibilités :

- Si l'installation de l'adoucisseur se fait dans les appartements directement, alors il n'y a pas besoin d'un quelconque accord.
- Si l'installation de l'adoucisseur ne peut se faire dans les appartements concernés, alors le débat est ouvert afin de trouver une solution/un accord pour les placer dans les parties communes.

A l'unanimité, l'assemblée accepte que des adoucisseurs d'eau privatifs soient installés dans les parties communes de la résidence, à savoir le local compteurs.

11. 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

Dépenses réalisées en 2023-2024 : **21.564 €**

Ce montant fort élevé par rapport aux années précédentes s'explique par quelques dépenses exceptionnelles :

- Remplacement des batteries de secours dans l'ascenseur (226,52€)
- 2 nettoyage de la cour facturés sur le même exercice comptable car envoi tardif de la facture (2 x 544,50€)
- Divers travaux électriques + réparation caniveau dans la cour des garages (1.017,60€)
- Remplacement des blocs de secours par des plafonniers à détecteurs de mouvement (3.010,40€)

Provisions appelées en 2023-2024 : **16.000 €**

Dépenses budgétisées pour 2024-2025 : **16.843 €**

Vu le budget présenté, il est proposé d'augmenter les provisions à 17.000€/an.

A l'unanimité, l'assemblée accepte cette proposition. Les nouvelles provisions seront appelées sur cette base, en toutes quotités et de façon mensuelle jusqu'à la prochaine assemblée générale.

c. Fonds de roulement

En date du 07/11/2024, le fonds de roulement permanent s'élève à : **2.000€**.

A l'unanimité, l'assemblée décide de ne pas modifier le fonds de roulement.

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

A cette même date, le fonds de réserve s'élève à : **8.464,95 €**

A l'unanimité, l'assemblée décide de continuer d'approvisionner le fonds de réserve à concurrence de **5.000€ /an** en appels mensuels et ce, jusqu'à la prochaine assemblée générale.

12. Mandats

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 € HTVA.

13. Election du Syndic - majorité absolue

À l'unanimité le Syndic Couet & Associés, dont le siège social est situé Drève Richelle 161N bte 68 à 1410 Waterloo inscrit à la Banque Carrefour Entreprise sous le numéro 0898.261.372, et représentée par Vincent Couet est réélu pour une durée de 3 ans. Le contrat est signé en séance.

14. Divers

-Il est demandé au syndic de prévoir un devis pour le placement de plaques de polycarbonate ou plexiglass (blanc) ou inox brossé pour que les murs de paliers soient plus propres suite au remplacement des blocs de secours.

-Elagage des arbres derrière les garages, Monsieur [REDACTED] va regarder l'ampleur du travail et revenir vers le syndic.

-Monsieur [REDACTED] demande qu'on relance Kone pour le petit écran d'affichage en cabine à remplacer, et demande que le technicien se manifeste lorsqu'il vient faire l'entretien.

-Madame [REDACTED] signale qu'il y a de nouveau eu un dépôt clandestin d'encombrants dans le local « nettoyage ».

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 17h30.

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