



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

Liège, le 07 novembre 2023

Procès-verbal Assemblée Générale Ordinaire

Le mardi 07 novembre 2023 à 15h30

Tenue dans l'appartement de [REDACTED] (à la résidence)

1. Validité de l'assemblée générale

7 Copropriétaires sur 9 sont présents ou représentés.

7.790 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 06/11/2024, même heure, à la résidence.

4. Comptabilité :

a. Rapport du Commissaire 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 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 2022-2023 et donne décharge au Syndic pour la comptabilité.

c. Etat des arriérés de charges

Le syndic informe que globalement tous les propriétaires paient bien leurs charges. Il n'y a pas d'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 - état des sinistres en cours

Il n'y a actuellement pas de sinistre ouvert auprès de l'assurance de la copropriété.

Il y a cependant un sinistre en cours chez [REDACTED]. Ce dernier a été déclaré chez l'assurance de Madame [REDACTED] (P&V) cette assurance demande que le sinistre soit déclaré à l'assurance du bâtiment. Mais notre assurance refuse d'intervenir sans pièce justificative (rapport d'expertise, de détection de fuites,...). P&V refuse de nous fournir ces documents car ils sont apparemment confidentiels. Ce dossier reste donc très flou pour le syndic en l'état.

Tant que Mme [REDACTED] ne donnera pas l'accord à son assurance de nous fournir les documents, nous ne pourrions prendre la main sur ce sinistre.

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 - majorité absolue

Madame [REDACTED] et Madame [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

Madame [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. Rappel du règlement concernant le stationnement dans la cour des garages

Il est rappelé à tous les propriétaires que le stationnement dans la cour est interdit. De plus, cela rend les manœuvres encore plus compliquées.

Il est demandé aux propriétaires non-occupants de bien vouloir rappeler cette interdiction à leurs locataires.

Le syndic conseille également de poser un petit mot (poli) sur les voitures mal stationnées afin de leur en informer et leur demander de ne plus se garer là.



b. Rappel à propos de la gestion des poubelles et des règles de savoir-vivre

Il est rappelé à tous les propriétaires que chaque occupant **doit** s'occuper de ses immondices quels qu'ils soient. Il est également demandé aux propriétaires de bien veiller à ce que leurs locataires fassent de même **pendant** et en **quittant le bien loué**.

Il n'est en effet pas normal que le conseil de copropriété doive déblayer les caves et évacuer les encombrants laissés par des occupants non respectueux (carton géant d'écran TV, seau rempli de ciment, ampoules, frigolite, sacs poubelles dégoulinants,...)

c. Aménagement du local poubelle

Le conseil de copropriété a signalé au syndic que le local poubelle aurait besoin d'être un minimum aménagé : petite étagère ou armoire, un porte manteau et de quoi accrocher brosses et raclettes, un support et des sacs poubelles. En effet, si ce local est « rangeable » il sera peut-être nettoyé de temps en temps par la société de nettoyage de la résidence.

A l'unanimité, il est décidé de ne rien faire pour l'instant mais si la technicienne de surface pense à un aménagement en particulier, elle peut en faire part à un propriétaire qui fera passer le message au syndic.

10.Travaux et financements – majorité 2/3

a. Remplacement du groupe hydrophore – devis en annexe

Le syndic a envoyé les trois devis avec la convocation à la présente assemblée générale.

Pour rappel, voici les tarifs des trois devis :

- BALTEAU Nicolas SRL : **4.652,39 €** tva (attention, prix différent du devis car tva à 21% sur le devis, or c'est une tva à 6% qu'il faut prévoir) selon l'assemblée, ce devis manque un peu de puissance. Et la société (un homme seul) fait peur car si débordé de travail, quid du suivi.
- PONCELET Pascal SRL : **7.628,82 €** tva le devis de cette société propose une
- TRAMONTE & fils : **3.909,76 €** tva

A l'unanimité, il est décidé de demander à la société PONCELET d'adapter son devis avec une pompe à vitesse variable en monophasé.

Cet éventuel nouveau devis sera envoyé au conseil de copropriété.

Financement de ce travail, via le fonds de réserve.

Ce travail sera effectué au printemps 2024 et selon les disponibilités du fournisseur.

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 2022-2023 : **15.572 €**

Provisions appelées en 2022-2023 : **15.000 €**

Dépenses budgétisées pour 2023-2024 : **16.077 €**

AS



Vu le budget présenté, il est proposé d'augmenter les provisions à 16.000€/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 07/11/2023, le fonds de roulement permanent s'élève à : **2.000€**.

A l'unanimité, l'assemblée décide de maintenir le fonds de roulement à son niveau actuel.

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

A cette même date, le fonds de réserve s'élève à : **17.144,52 €**

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 - 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 €.

13.Election du Syndic – majorité absolue

A la majorité requise, 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 d'un an ou jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire. Le contrat est signé en séance.

Vote contre : Monsieur [REDACTED]



14. Divers

Madame [REDACTED] a fait parvenir au syndic une photo du caniveau au niveau de l'entrée de la cour des garages. Monsieur [REDACTED] interviendra tout prochainement. Idem pour les luminaires à détecteur de mouvement sur les paliers, il avait complètement oublié et s'en excuse vivement. Concernant les plantes sauvages/arbustes entre la résidence et le voisin (Sushi time) il est demandé au syndic de faire un constat avec la Police pour contraindre le voisin à entretenir et retirer ces plantes qui risquent de faire tomber le mur mitoyen avec les racines.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 18h15.

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

[REDACTED SIGNATURES]

Signatures des copropriétaires encore présents

[REDACTED SIGNATURES]

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES
RESIDENCE ACP LE DOME

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES POUR L'EXERCICE CLOTURE AU
30/06/2023**

Conformément à la mission de vérification des comptes de l'immeuble et conformément au mandat qui m'a été donné par l'assemblée générale, je vous rends compte de l'exécution de ma mission.

J'ai procédé à l'audit des comptes établis par le syndic pour la comptabilité du 01/07/2022 au 30/06/2023.

Mes contrôles ont été effectués conformément aux recommandations généralement admises en matière comptable.

J'ai ainsi procédé à toutes les vérifications que j'ai jugées nécessaires et utiles à l'accomplissement de ma mission compte tenu des caractéristiques propres à la copropriété.

La SPRI Couet & Associés m'a fourni toutes les informations et les explications nécessaires pour l'exécution de ma mission. ** je n'ai pas eu besoin des services comptables*

Approbation des comptes *:

- Approbation sans réserve:

mais j'en ai jamais eu réponse à mes appels au niveau gestion en 3 semaines donc je renvoie le dossier à la comptable tén
insatisfait

Comptes tenu des dispositions comptables, les comptes arrêtés au 30/06/2023 ont été correctement rédigés et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de la copropriété

- Approbation sous réserve de :

ce travail a été réalisé en tant que bénévole à titre gratuit et sans être comptable

- Non-approbation des comptes pour les raisons suivantes :

Remarques complémentaires :

Je complète mon rapport par l'information suivante qui n'est pas de nature à modifier l'approbation des comptes :

La comptabilité est parfaitement en ordre.
L'analyse de celle-ci met en évidence des soucis de gestion dont je donne un aperçu aux autres copropriétaires lors de l'assemblée générale

Je vous invite à ~~approuver~~ ne pas approuver / approuver sous réserve * les présents comptes arrêtés au 30/06/2023, car ils sont conformes à la réalité.

Monsieur : *Elton Weerts effertine*

Commissaires aux comptes

Date du jour :

23/08/23

Signature :