



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

Liège, le 14 novembre 2022

Procès-verbal Assemblée Générale Ordinaire

Le lundi 14 novembre 2022 à 16h00

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

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 Madame [REDACTED] est nommé Présidente 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 mardi 07/11/2023, même heure, à la résidence.

4. 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 carte + moteur opérateur de porte de l'ascenseur.
- Remplacement de la pompe vide cave de l'ascenseur.
- Réglage du détecteur de mouvement lumineuse porte d'entrée + remplacement du spot LED dans la cour des garages.
- Pose d'un boiler en cave pour la société de nettoyage.
- Mise en concordance avec la Loi du ROI de la résidence.

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.

5. Comptabilité :

a. Rapport du Commissaire aux Comptes

La parole est donnée à Madame [REDACTED] me 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

Il est proposé que la facture n° 16 (de chez KONE pour le remplacement du moteur opérateur de porte) soit prise en charge par le fonds de réserve.

Décision refusée à l'unanimité.

Le syndic distribue également en séance le bilan de clôture actualisé, car il y avait un problème d'encodage entre le fonds de réserve et le fonds de roulement dans le bilan envoyé avec le décompte annuel.

Suite aux informations données par les Commissaire aux comptes, l'Assemblée approuve à l'unanimité les comptes de l'exercice comptable 2021-2022 et donne décharge au Syndic pour la comptabilité.

c. Etat des arriérés de charges

Il y a actuellement un copropriétaire avec un arriéré de charges assez problématique.

Un plan de paiement a été demandé par le copropriétaire et accepté par le syndic.

Le copropriétaire en défaut de paiement s'engage dès lors à payer 188€/mois (en plus des charges habituelles) jusqu'au mois d'août 2023 (inclus) afin de résorber son retard (1.875€)

6. 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.

7. Sinistres - état des sinistres en cours

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

8. 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.

9. 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.

10. Points inscrits à la demande d'un Copropriétaire

a. Nettoyage des communs

Rappel de ce qui avait été inscrit de la Procès-verbal de l'assemblée générale 2021 :

« 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. »

Force est de constater que les prestations fournies par la société de nettoyage ne sont toujours pas satisfaisantes. Et ce malgré plusieurs rappels...

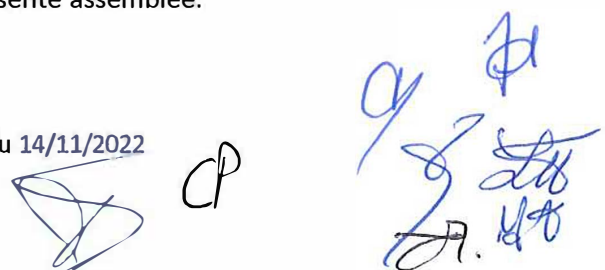
Le syndic propose donc de faire un appel d'offres.

Une fois que le syndic aura reçu au moins deux offres comparatives, il les transmettra au Conseil de copropriété et ce dernier décidera s'il souhaite ou non changer de société de nettoyage.

A la majorité requise, l'assemblée accepte cette proposition et donne mandat au Conseil de copropriété.

11. Validation globale du ROI conformément à la loi du 18 juin 2018 – majorité absolue (projet en annexe)

Le projet de nouveau ROI était annexé à la convocation de la présente assemblée.



L'assemblée générale valide le projet global. Ceci implique que d'éventuels anciens points qui n'ont pas été repris dans le nouveau projet ne sont plus d'application. Seul le contenu de cette dernière version est d'application.

A l'unanimité ou majorité requise, l'Assemblée approuve la décision. Le projet définitif sera remis avec le procès-verbal.

12. 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 en toutes quotités, de façon mensuelle jusqu'à la prochaine assemblée générale.

c. Fonds de roulement :

En date du 14/11/22, le fonds de roulement permanent s'élève à : 2.000€.

Il est proposé de le garder à son niveau actuel.

A l'unanimité, l'assemblée accepte cette proposition.

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

En date du 14/11/22, le fonds de réserve s'élève à : 13.000,48 €

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.

13. 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.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "CP" and "Lib".



- 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 €.

14. Election du Syndic (majorité absolue) :

a. Mandat à donner pour la signature du contrat

À l'unanimité le Syndic Couet & Associés, dont le siège social est situé Chaussée de Tervuren 147 – 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.

b. Mandat à donner pour la signature de la convention de sous-traitance (RGPD)

En tant que personne morale, l'association des copropriétaires est qualifiée de responsable du traitement au sens du RGPD. Elle traite les données à caractère personnel des copropriétaires qui la composent et à ce titre, est tenue de garantir la sécurité de ces données et de faciliter l'exercice des droits relatifs à ces données.

Comme vous le savez, l'association des copropriétaires agit à l'intervention du syndic, qui la représente et exécute les décisions de l'assemblée générale. En agissant au nom et pour le compte de l'association des copropriétaires, le syndic est qualifié de « sous-traitant » au sens du RGPD. Sous-traitant qui est à son tour tenu de garantir un traitement conforme de vos données à caractère personnel et doit faciliter l'exercice de vos droits. Ces obligations doivent figurer dans une convention écrite avec l'association des copropriétaires.

Le contrat de sous-traitance entre l'association des copropriétaires et le syndic est présenté et signé en séance.

15. Divers

- Relancer Monsieur Mariano pour la corniche à rue et les travaux d'électricité dans les communs.
- Contacter la Commune d'Ans pour signaler une anomalie au niveau de la numérotation des appartements (les n° d'étage sont inversés).
- Groupe hydrophore : pour rappel, l'installation de départ a été mal exécutée, il va donc falloir penser à le remplacer car la citerne a percé et pris l'eau (donc la rouille s'est installée). Monsieur Willamme ne s'engage à rien mais veut bien aider dans le dossier.
- Monsieur [REDACTED] demande l'autorisation pour installer un adoucisseur d'eau sur son installation d'eau privative. A l'unanimité, l'assemblée accepte.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 18h00.

CP



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

Signatures des copropriétaires encore présents

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES
RESIDENCE ACP LE DOME

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES POUR L'EXERCICE CLOTURE AU
30/06/2022**

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 01/07/2021 au 30/06/2022.

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 SPRL Couet & Associés m'a fourni toutes les informations et les explications nécessaires pour l'exécution de ma mission.

Approbation des comptes *:

- ~~Approbation sans réserve :~~

Comptes tenu des dispositions comptables, les comptes arrêtés au 30/06/2022 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 :

..... mon mandat est limité, accepté sans responsabilité
juridique. ~~ff~~

- 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 :

Je vous invite à approuver/ne pas approuver / approuver sous réserve * les présents comptes arrêtés au 30/06/2022, car ils sont conformes à la réalité.

Monsieur : Madame Martine Weert Willemme .
Commissaires aux comptes

Date du jour : 05/09/2022

Signature :

