

Rue Alexandre Daoust, 17
5500 DINANT
BCE : 0818.893.695
Compte banque: BE92 0689 3184 9523

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 23/04/2022

Conformément aux dispositions statutaires et sur convocation régulière du 06/04/2022, l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires de la résidence « Le Daoust » s'est tenue à la brasserie « LE COSMA » rue A. Huybrecht 3 à 5500 DINANT.
La réunion débute à 09h30 heures.

Page | 1

ORDRE DU JOUR :

1. Contrôle de la validité de l'assemblée.

Suivant la liste des présences dûment signée, en début d'assemblée, 12 propriétaires sur 16 sont présents ou représentés et possèdent au total en quotes-parts dans les parties communes 7 834/10 000 èmes.

Le double quorum étant atteint l'assemblée est donc valablement constituée et est apte à délibérer.

2. Constitution du bureau. Vote.

Désignation du Président de séance : _____

Vote : Ce point est approuvé à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Désignation du secrétaire de séance :

Bureau P.G.I. Expert Sprl représenté par Madame KHEDER en sa qualité de gérante.

Vote : Ce point est approuvé à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

3. Présentation et approbation des comptes de l'exercice 2021 suivant bilan, récapitulatif des frais et décompte individuel joints avec la présente convocation.

Les comptes ont été vérifiés par _____.

- Approbation des comptes. Vote.

Vote : Ce point est approuvé à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés

- Remboursement des soldes créditeurs. Vote.

Vote : Ce point est approuvé à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés

4. Décharge au syndic. Vote

Vote : Ce point est approuvé à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

5. Décharge au commissaire aux comptes. Vote

Vote : Ce point est approuvé à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

P.G.I. Expert SPRL

Siège social et d'exploitation : 5060 AUVELAIS Rue Pont Sainte Maxence 22 ;

N° BCE 0541.533.380; Agrée IPI N° 506 456 ;

Tél : 071/404 685 ; Fax : 071/385 484 ;

Gestionnaire de dossier : gestionnaire2@pgiexpert.be

Comptabilité : compta@pgiexpert.be; Direction : direction@pgiexpert.be

Compte BELFIUS : BE 18 0688 9834 9965 ; BIC : GKCCBEB

Rue Alexandre Daoust, 17
5500 DINANT
BCE : 0818.893.695
Compte banque: BE92 0689 3184 9523

6. Décharge au conseil de copropriété. Vote

Vote : Ce point est approuvé à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

7. Désignation des personnes (à défaut désignation d'une société) qui s'occupent de l'inspection de l'éclairage de secours pour l'exercice 2022. Vote.

Page | 2

Vote : Ce point est approuvé à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

8. Ventilation nécessaire à effectuer au niveau du local ascenseur. Explication. Vote.

Suivant le dernier rapport d'analyse de risque de l'assesseur, il faut effectuer une ventilation du local compteur. Lors de la dernière visite effectuée d bâtiment avec l'architecte Dekeyser, le syndic a interpellé l'architecte par rapport à cette ventilation et il est possible de faire un carottage avec grille de ventilation résistante au feu dans la porte du local ascenseur ou bien dans le mur à côté de la porte, cela sera vu avec le menuisier et l'organisme de contrôle.

Les membres du conseil sont mandatés pour accepter l'offre.

Vote : Ce point est approuvé à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Les lux ne sont pas suffisants au pieds des portes d'ascenseur. Monsieur Kovacs va faire le test avec une nouvelle applique plus puissante et reviendra vers le syndic si cela fonctionne. Il remplacera les autres appliques.

Le syndic lui remboursera les frais d'achat du matériel.

A défaut de fonctionnement correcte après test cela sera signalé au syndic qui demandera le passage d'un électricien.

Vote : Ce point est approuvé à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

9. Problématique rencontrée au niveau de l'appartement et des incivilités rencontrées au niveau des parties communes. Explications. Vote si nécessaire.

Divers problèmes ont été rencontrés depuis des mois, le syndic donne une explication sur les problèmes rencontrés (mauvaise odeurs, urine dans les communs, poubelles, asticots etc)

Le problème semble en phase de résolution, la personne est placée pour le moment, l'appartement va être vidé et nettoyé.

La situation est clairement malheureuse.

Le syndic suit le dossier avec les membres du conseil.

Pas de vote nécessaire.

P.G.I. Expert SPRL

Siège social et d'exploitation : 5060 AUVELAIS Rue Pont Sainte Maxence 22 ;

N° BCE 0541.533.380; Agrée IPI N° 506 456 ;

Tél : 071/404 685 ; Fax : 071/385 484 ;

Gestionnaire de dossier : gestionnaire2@pgiexpert.be

Comptabilité : compta@pgiexpert.be; Direction : direction@pgiexpert.be

Compte BELFIUS : BE 18 0688 9834 9965 ; BIC : GKCCBEB

Rue Alexandre Daoust, 17
5500 DINANT
BCE : 0818.893.695
Compte banque: BE92 0689 3184 9523

10. Information sur la mise en conformité des statuts et servitudes garages par un géomètre. Vote si nécessaire.

La dernière version du plan du géomètre est présentée et est signé par les copropriétaires présents en fin de séance.

Ce document viendra compléter le travail qui doit être réalisé par l'étude de Maître Dolpire. L'acte modificatif sera transmis dès réception pour lecture par tous les copropriétaires, il est à noter que l'approbation du nouvel acte de base devra avoir l'aval d'une assemblée générale.

Vote : Ce point est approuvé à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Page | 3

11. Information sur le suivi du dossier cloques au niveau de certains ciels de balcons. Explications. Vote si nécessaire.

Le syndic lit le rapport de l'architecte du 28/06/2021 qui restera annexé à ce procès-verbal.

Une seconde visite a eu lieu le 21/03/22 en présence de l'architecte et de l'entrepreneur qui avait réalisé les travaux d'étanchéité, rien n'avait évolué.

L'architecte propose de laisser en l'état et d'attendre quelques années lorsque les travaux d'étanchéité devront à nouveau être envisagés.

Vote : Ce point est approuvé à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

12. Problématique d'humidité via le pignon droit. Explications. Vote.

Lors de la visite de l'architecte Dekeyser du 21/03 dernier en présence du syndic, il lui a été montré la problématique de l'humidité de la pièce de l'appartement de [REDACTED] donnant sur le pignon droit en regardant le bâtiment de face.

Ce mur extérieur n'est absolument pas protégé ni isolé, d'ailleurs la trame des blocs est visible de l'intérieur à travers le plafonnage.

Pour remédier à cette problématique il faut envisager d'isoler ce pignon ou alors isoler individuellement par l'intérieur.

La copropriété souhaite entamer une étude via un architecte, les renseignements juridiques seront demandés préalablement par rapport à la mitoyenneté et le bien jouxtant la copropriété.

La priorité sera donnée à un architecte de Dinant. Le projet s'il est faisable sera présenté lors de la prochaine AG.

Les membres du conseil sont mandatés pour le choix de l'architecte.

Vote : Ce point est approuvé à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Mode de financement des frais d'architecte : via le fonds de réserve.

Vote : Ce point est approuvé à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

P.G.I. Expert SPRL

Siège social et d'exploitation : 5060 AUVELAIS Rue Pont Sainte Maxence 22 ;

N° BCE 0541.533.380; Agrée IPI N° 506 456 ;

Tél : 071/404 685 ; Fax : 071/385 484 ;

Gestionnaire de dossier : gestionnaire2@pgiexpert.be

Comptabilité : compta@pgiexpert.be; Direction : direction@pgiexpert.be

Compte BELFIUS : BE 18 0688 9834 9965 ; BIC : GKCCBEB

Rue Alexandre Daoust, 17
5500 DINANT
BCE : 0818.893.695
Compte banque: BE92 0689 3184 9523

13. Requête de [REDACTED] : « Comme demandé l'année dernière et n'ayant pas eu de suite, serait-il possible de revoir ma redevance pour l'ascenseur, étant donné que le cabinet l'était occupé par plusieurs médecins avant que je ne le rachète (qui avaient un flux de patients beaucoup plus important que moi) car dans mon cas, je ne suis pas présente tous jours ,ni toute la journée du fait que je travaille mi-temps à l'hôpital, je reçois donc beaucoup moins de patients à qui d'ailleurs je conseille de prendre les escaliers : ce qui fait partie de leur rééducation [REDACTED] quant à lui ne vient plus que pour quelques patients un samedi matin tous les 2 mois et encore parfois pas ». Vote.

Page | 4

La copropriété accepte de ne plus appliquer de frais complémentaires à [REDACTED], mais la copropriété se réserve le droit de revoir cette autorisation si le flux de patients ou le nombre de prestataires de profession libérale devait être augmenté ultérieurement.

Vote : Ce point est approuvé à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

14. Requête de [REDACTED] de se désolidariser des charges et tous frais concernant l'ascenseur car ils n'ont pas l'usage de celui-ci. Explications. Vote.

Un débat s'entame par rapport à cette requête et divers avis sont émis.

Si la copropriété accorde cette demandé alors cela ouvre la porte à d'autres débats et d'autres demandes de désolidarisations diverses.

Vote : Ce point est refusé à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Abstention :

15. Requête [REDACTED] désolidarisation du nettoyage des parties communes. Explications. Vote.

Nous ne profitons pas des parties communes...en effet, notre entrée pour accéder à nos bureaux ne se trouve pas dans le bâtiment.

Nous n'utilisons donc jamais l'ascenseur.

De plus, la personne qui nettoie vos communs et le trottoir s'arrête avant d'arriver devant notre bâtiment. Donc, elle ne nettoie pas le trottoir devant chez nous non plus.

Nous avons notre aide-ménagère qui entretient notre bâtiment et notre trottoir. Il avait été dit que la personne qui nettoie les communs devait nettoyer devant chez nous c'est-à-dire la centrale Faut pas s'en Fer et tout le trottoir longeant le bâtiment de l'ALE et nous constatons qu'elle ne le fait pas.

qui suit la personne en charge du nettoyage stipule que tous les mardis le trottoir de l'ALE est nettoyé. Un rappel a été fait à la personne en charge du nettoyage.

. va veiller à ce que le travail soit fait.

Un nettoyage complet va être réalisé au karcher prochainement par

Vote : Ce point est refusé à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Abstention :

P.G.I. Expert SPRL

Siège social et d'exploitation : 5060 AUVELAIS Rue Pont Sainte Maxence 22 ;

N° BCE 0541.533.380; Agrée IPI N° 506 456 ;

Tél : 071/404 685 ; Fax : 071/385 484 ;

Gestionnaire de dossier : gestionnaire2@pgiexpert.be

Comptabilité : compta@pgiexpert.be; Direction : direction@pgiexpert.be

Compte BELFIUS : BE 18 0688 9834 9965 ; BIC : GKCCBEB

Rue Alexandre Daoust, 17
5500 DINANT
BCE : 0818.893.695
Compte banque: BE92 0689 3184 9523

16. Présentation du budget 2022. Explications. Vote.

Approbation d'un budget de 25 000,00 euros.

Vote : Ce point est approuvé à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

17. Alimentation du fonds de réserve. Explications. Vote.

Appel de 10000 euros par exercice et ce jusqu'à révocation.

Vote : Ce point est approuvé à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Page | 5

18. Nomination du conseil de copropriété pour l'exercice 2022. Vote.

Vote : Ce point est approuvé à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Vote : Ce point est approuvé à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Vote : Ce point est approuvé à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

19. Nomination du commissaire aux comptes pour l'exercice 2022. Vote.

Vote : Ce point est approuvé à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

20. Choix de la date pour la prochaine assemblée générale. Vote.

Si tout va bien samedi 18 février 2023.

Vote : Ce point est approuvé à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Autre :

Demande de passage de [REDACTED], électricien, pour vérifier câble électrique chez monsieur Defrère et régler temporisation éclairage commun cage d'escalier.

Rappel : ne pas oublier qu'il faut penser à repeindre vos châssis, vous pouvez demander le pot de peinture avec les références à [REDACTED]

La séance est clôturée à 11h30 et, après lecture, les membres de l'assemblée sont conviés à signer le PV reprenant les décisions prises lors de la présente assemblée.

RESIDENCE DAOUST

Association des copropriétaires

Rue Alexandre Daoust, 17
5500 DINANT
BCE : 0818.893.695
Compte banque: BE92 0689 3184 9523

Une copie du présent procès-verbal est envoyée à chaque copropriétaire et l'original sera classé avec les archives et l'historique de l'Association.

En cas de biens acquis par plusieurs personnes, et ce conformément à la loi, pouvez-vous nous transmettre les coordonnées de la personne de contact à laquelle les appels de fonds, appels à provisions et convocations doivent être transmis. Sans réponse de votre part, nous considérerons les noms et adresses actuellement en notre possession comme corrects.

Page | 6



Pour P.G.I. sprl
Reem KHEDER
Administratrice

P.G.I. Expert SPRL

Siège social et d'exploitation : 5060 AUVELAIS Rue Pont Sainte Maxence 22 ;
N° BCE 0541.533.380; Agrée IPI N° 506 456 ;
Tél : 071/404 685 ; Fax : 071/385 484 ;
Gestionnaire de dossier : gestionnaire2@pgiexpert.be
Comptabilité : compta@pgiexpert.be; Direction : direction@pgiexpert.be
Compte BELFIUS : BE 18 0688 9834 9965 ; BIC : GKCCBEB