

RESIDENCE DAOUST

Association des copropriétaires

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

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 24/02/2024

Conformément aux dispositions statutaires et sur convocation régulière du 08/02/2024, l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires de la résidence «Daoust» s'est tenue dans l'établissement « Le loup Vert », à 5500 Bouvignes-Sur-Meuse, Rue Richier 35B, le samedi 24 février 2024. La réunion débute à 10h00 heures.

ORDRE DU JOUR

1. Contrôle de la validité de l'assemblée.

Suivant la liste des présences dûment signée, en début d'assemblée, 10 propriétaires sur 16 sont présents ou représentés et possèdent au total en quotes-parts dans les parties communes 6.884/10.000èmes.

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 Srl représenté par Madame KHEDER en sa qualité d'administratrice.

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

3. Présentation et approbation des comptes de l'exercice 2023 (01/01 au 31/12) suivant bilan, récapitulatif des frais et décompte individuel joints avec la présente convocation.

Les comptes ont été vérifiés par Messieurs,

Le syndic répond aux questions.

signale pour le compte de qu'il est toujours normal pour eux de participer aux frais d'ascenseur. Ce point a déjà été discuté en assemblée.

- **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.

P.G.I. Expert SRL

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

RESIDENCE DAOUST

Association des copropriétaires

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

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.

6. Décharge au conseil de copropriété. Vote

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

7. Information travaux réalisés.

- Remplacement de la vidéophonie.
- Remplacement des éclairages paliers.

8. Information dossier mise en conformité statuts.

Avant de signer la mise en conformité des statuts de la résidence, le syndic a interrogé l'étude de Maître Dolpire, concernant la servitude du promoteur BAIO sur le pignon droit. Malgré relance, le syndic n'a pas obtenu de retour sur ce point.

Le Syndic persévère dans l'obtention d'information à ce sujet, il a autorisation de la copropriété pour interpellier un autre juriste concernant le droit de BAIO.

Le syndic a interpellé _____ propriétaire du lot voisin pour la végétation qui prolifère sur ce pignon.

Une discussion est entamée entre propriétaires et il est demandé par tous les copropriétaires présents de faire acter dans le règlement d'Ordre Intérieur qu'il n'est pas autorisé de louer les appartements en logements de vacances/saisonniers..

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

9. Remise en état des portes d'entrées de l'immeuble. Explications. Vote.

_____ vont se charger de la remise en état et peinture.

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

10. Mise en conformité de l'ascenseur. Travaux restant à effectuer. Vote.

- Installation d'une protection sur le puisard de la pompe.
- Réalisation en tête de gaine d'1% de la surface de la gaine.

Le syndic se renseigne avec les corps de métier et _____ pour effectuer les travaux nécessaires dans les plus brefs délais en accord avec le conseil de copropriété.

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

Mode de financement : via le fonds de réserve

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

P.G.I. Expert SRL

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

RESIDENCE DAOUST

Association des copropriétaires

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

11. Modification à apporter au niveau des évacuations d'eau usées qui se trouvent au niveau du parking. Explications. Vote.

vont s'en charger.

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

12. Remplacement des décompteurs d'eau. Explication. Vote.

vont se charger de les remplacer, ils transmettront le ticket d'achat matériel pour remboursement au syndic.

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

13. Remplacement des extincteurs (+ de 20 ans). Vote.

Lors du dernier entretien des extincteurs Ansul a constaté que ceux-ci avaient plus de 20 ans et n'étaient plus aux normes.

Présentation de l'offre de Ansul pour le remplacement de 7 extincteurs : 2271,32 TVAC

Il est décidé de demander des offres à d'autres sociétés. Les membres du conseil sont mandatés pour le choix de la firme.

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

Mode de Financement : Via le fonds de réserve

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

14. Problématique rencontrée au niveau de [REDACTED] et des incivilités rencontrées au niveau des parties communes. Explications. Vote si nécessaire.

L'année a de nouveau été très compliquée.

Le syndic demande la désignation d'un avocat pour gérer cette problématique. Le comportement de [REDACTED] constitue un danger pour elle-même et un danger pour autrui.

L'avocat sera mandaté en accord avec le conseil de copropriété.

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

15. Désignation des personnes (à défaut désignation d'une société) qui s'occupent de l'inspection de l'éclairage de secours pour l'exercice 2024. Vote.

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

16. Mode de fonctionnement remplacement étiquettes boîtes aux lettres/plaquettes. Vote.

Chacun s'en charge personnellement à condition de respecter les plaquettes existantes et la police.

Apparemment à la Papeterie Mosane ils font la même plaquette et le même modèle de police.

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

P.G.I. Expert SRL

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

RESIDENCE DAOUST

Association des copropriétaires

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

17. Information sur le contrat d'entretien groupé Bulex. Vote si nécessaire.

Ce n'est qu'après contestation de la nouvelle facture de Bulex pour 2024 que le syndic a pu obtenir la liste des contrats en cours chez Bulex. Il s'avère qu'il y a deux doublons pour les appartements [REDACTED]

Le Syndic demande une note de crédit pour les contrats qui n'ont pas lieu d'être.

Décision de la copropriété : tous les contrats chez BULEX doivent être maintenus pour tous ceux qui ont souscrits.

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

18. Envisager la mise en concurrence des Assurances et le changement de courtiers. Vote.

Il est décidé de maintenir le courtier actuel à savoir le bureau HUGUES BERGER de Dinant.

Voir avec le courtier pour la mise en concurrence et révision éventuelle des contrats déjà en cours à garantie égale.

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

Demande de devis contrat défense en justice.

Les membres du conseil sont mandatés pour l'acceptation de l'offre.

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

19. Maintiens des fournisseurs usuels. A défaut nomination de nouveaux prestataires. Vote.

Maintien des fournisseurs.

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

20. Présentation du budget 2024 annexé à la présente. Explications. Vote.

Présentation d'un budget de 28 000 €

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

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

Actuellement de 26 263 €

Alimentation de 12 000,00€ par exercice via des appels mensuel jusqu'à révocation.

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

22. Nomination du conseil de copropriété pour l'exercice 2024. 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.

P.G.I. Expert SRL

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

RESIDENCE DAOUST

Association des copropriétaires

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

23. Nomination du commissaire aux comptes pour l'exercice 2024. Vote.

La vérification à lieu une fois par an au bureau du syndic.

Vote : Ce point est approuvé à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
secondera s'il est toujours propriétaire à ce moment-là.

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

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

Choix du lundi 17/02/24 à 15h00 la réunion se tiendra au niveau du local de l'ALE ou chez

Si vous ne recevez pas de convocation officielle c'est que la date n'aura pas pu être maintenue

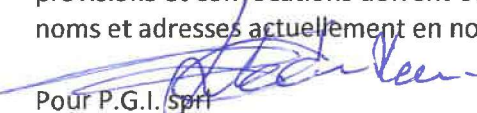
Vote : Ce point est approuvé à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

La séance est clôturée à 12h30 et, après lecture, les membres de l'assemblée sont conviés à signer le PV reprenant les décisions prises lors de la présente assemblée.

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.

5


Pour P.G.I. Spri
Reem KHEDER
Administratrice

P.G.I. Expert SRL

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