

Résidence Dr Defoy
Avenue de Bouillon, 16A
6800 LIBRAMONT
Numéro d'entreprise : 0816.891.537
IBAN : BE83 0682 2678 4815 BIC : GKCCBEBB



BUREAU
rossignol
GÉOMÈTRES - EXPERTS IMMOBILIERS TOPOGRAPHIE

ACP Dr Defoy - Procès-Verbal de l'Assemblée générale annuelle du 22-03-2023

Les copropriétaires de la résidence « Dr Defoy » se sont réunis en assemblée générale, le mercredi 22 mars 2023, en Halle aux foires (1ère étage), Place communale, 7 à 6800 LIBRAMONT.

Les convocations ont été adressées en courrier simple et/ou par mail le 03-03-2022.

Sont présents :

50% des voix représentées
Double quorum atteint, l'assemblée peut se tenir

Quorum des présences :
Copropriétaires : 46
Lots : 79
Voix : 10000
Cop. présents : 28
Lots présents : 52

Voix présentes : 6543
 Mandataires : 9
 Procurations : 10
 Remarques : 50% des voix représentées
 Double quorum atteint, l'assemblée peut se tenir

Résultat des décisions soumises à un vote, prises lors de l'assemblée générale :

Point	Majorité	Voix	Pour	Contre	Abs.	%	Résultat
02) Désignation du président et du secrétariat	50,00%	6543	6339	0	204	100,00%	Accepté
03) Reconduction du contrat de syndic : Discussion et décision	50,00%	6543	6339	0	204	100,00%	Accepté
04) Rapport et Désignation des membres du conseil des copropriétaires	50,00%	6543	6339	0	204	100,00%	Accepté
05) Désignation d'un vérificateur aux comptes	50,00%	6543	6339	0	204	100,00%	Accepté
06) Approbation du PV de l'AG précédente	50,00%	6543	6339	0	204	100,00%	Accepté
07) Approbation des comptes de l'exercice précédent	50,00%	6543	6339	0	204	100,00%	Accepté
08) Budget - Appel de fonds de roulement	50,00%	6543	6339	0	204	100,00%	Accepté
09) Exeprtise du bâtiment - information et décision	66,67%	6543	0	0	6543	0,00%	Abstention
10) Constitution éventuelle d'un fonds de réserve	50,00%	6543	6543	0	0	100,00%	Accepté
11) Modification des statuts - ROI - RDC - Information et décision	80,00%	6543	6543	0	0	100,00%	Accepté

Procès verbal détaillé :

01- Vérification des présences, des procurations et droits de vote

Pas de vote

Tous les copropriétaires présents ou représentés ont signé la feuille de présences. D'après celle-ci, le syndic vérifie que l'assemblée est régulièrement constituée pour pouvoir délibérer. 27 copropriétaires sur 46 sont présents ou représentés (6339/10.000èmes).

La séance valablement constituée est donc déclarée ouverte.

02 - Désignation du président et du secrétariat

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales - soit 3170,50 sur 6339,00

Le syndic propose d'assurer le secrétariat.



09 - Expertise du bâtiment - information et décision

Majorité : 2/3. Clé : Quotités générales - soit 4362,00 sur 6543,00

Une réunion a été organisée avec le conseil spécial travaux en mai 2022 suite à la dernière assemblée générale. Le procès-verbal de la réunion a été transmis aux copropriétaires. Il était convenu que [redacted], l'expert se rende sur place pour visiter chaque appartement. Le syndic signale que M. [redacted] a pris du retard dans l'avancement du dossier suite à des problèmes familiaux. Celui-ci envisage seulement la visite des appartements concernés entre mai et juin 2023.

Le syndic signale que tous les problèmes constatés seront traités dès que Mr F [redacted] aura pu visiter les lieux.

Mr [redacted] à la suite de sa visite sur place, transmettra son rapport au syndic avec une priorisation des travaux à envisager rapidement. Il a, également, été acté que Mr F [redacted] se chargeait de fournir au syndic des offres de prix pour réaliser ces travaux.

Le syndic reprendra contact avec les membres du conseil spécial travaux dès réception des informations de Mr [redacted].

Mn [redacted] entre en séance.

Le point ne nécessite pas de vote.

Résultat du vote

Abstention à l'unanimité

10 - Constitution éventuelle d'un fonds de réserve

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales - soit 3272,50 sur 6543,00

Le syndic procède au vote :

"Constitution d'un fonds de réserve pour l'année 2023 de 25.000 € à verser au plus tard pour le 01/09/2023"

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

11 - Modification des statuts - ROI - RDC - Information et décision

Majorité : 80%. Clé : Quotités générales - soit 5234,40 sur 6543,00

Comme prévu selon la décision de l'AG 2020, les statuts de la copropriété ont été adaptés. Il s'agit du bureau E-JURIS qui s'est chargé de mettre à jour les statuts de la copropriété.

Le syndic soumet la version adaptée aux copropriétaires. Les copropriétaires ne souhaitent pas ajouter de points particuliers.

Le syndic procède au vote :

"Accord sur l'adaptation des statuts"



06 - Approbation du PV de l'AG précédente

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales - soit 3170,50 sur 6339,00

Le syndic questionne l'Assemblée sur le procès-verbal de la dernière Assemblée Générale Ordinaire. L'Assemblée n'émet aucune remarque.

Le syndic procède au vote :

"Approbation du PV de l'AG précédente"

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

07 - Approbation des comptes de l'exercice précédent

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales - soit 3170,50 sur 6339,00

Le syndic explique les recettes et dépenses de l'exercice précédent sur base du dernier bilan, annexé.

Les comptes ont été vérifiés par :

Le solde sur le compte à vue au 31/12/2022 s'élève à 3.556 €

Le solde sur le compte épargne au 31/12/2023 s'élève à 82.402,27 €

signale que les décomptes sont faciles à comprendre et bien tenus.

Le syndic procède au vote :

"Approbation des comptes de l'exercice comptable précédent"

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

08 - Budget - Appel de fonds de roulement

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales - soit 3170,50 sur 6339,00

Le syndic propose un budget annuel du 01/01/2023 au 31/12/2023 s'élevant à 42.302,60 €.

Sur base du budget ci-avant présenté, le syndic propose de payer les avances sur le fonds de roulement, par trimestrialité, aux dates suivantes :

01/01/2023 - 01/03/2023 - 01/06/2023 - 01/09/2023

Le syndic procède au vote :

"Approbation du budget annuel ordinaire 2023 de 42.302,60 €"

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité



Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

12- Divers

Pas de vote

Des copropriétaires ont interrogé le syndic au sujet d'un éventuel placement de panneaux photovoltaïques. Le syndic a pris des informations à ce sujet et explique que 2 solutions peuvent être envisagées :

1) Placement de panneaux sur le compteur commun d'électricité - l'ensemble des copropriétaires est d'accord (décision d'AG, majorité des 2/3)

Uniquement pour pallier aux consommations communes de la copropriété (électricité des parties communes - ascenseur, éclairage, adoucisseur, circulateur,...)

2) Placement de panneaux photovoltaïques individuels avec mise à disposition de la toiture commune - une partie des copropriétaires est d'accord (décision d'AG, majorité des 4/5)

Chaque copropriétaire aura le droit d'occuper une partie de la toiture, selon un plan de répartition qui aura été établi d'un commun accord entre les membres de l'ACP. Un contrat de mise à disposition de la toiture fixant les conditions de bail et de reprise des panneaux sera alors signé entre le copropriétaire et la copropriété. Cette installation ne devra pas provoquer de nuisances (sonores ou autres), modifier la structure du toit ou encore dégrader la toiture.

Les installations seront raccordées aux compteurs électriques des propriétaires à l'origine de l'installation des panneaux. Ceux-ci seront alors les seuls chargés de l'entretien et réparations de ces panneaux mais seront également les seuls à bénéficier de l'énergie.

Sur le plan technique, la toiture ne dispose pas assez d'espace pour proposer des installations privatives pour tous les copropriétaires.

Il est donc judicieux d'opter pour une installation commune qui prend en charge l'électricité des parties communes uniquement.

Le syndic questionnera l'expert à ce sujet lors de sa visite sur place.

L'ordre du jour étant épuisé, le Président, Mr [redacted], remercie les copropriétaires présents à l'assemblée générale et déclare la séance levée à 20h45.

Fait à Bertrix, le mercredi 22 mars 2023

Le syndic

Président de séance

