

Résidence Dr Defoy
Avenue de Bouillon, 16A
6800 LIBRAMONT
Numéro d'entreprise : 816891537
IBAN : BE83 0682 2678 4815 BIC : GKCCBEBB



BUREAU
rossignol
GÉOMÈTRES - EXPERTS IMMOBILIERS TOPOGRAPHIE

ACP Dr Defoy - Procès-Verbal de l'Assemblée générale annuelle hybride du 24-03-2022

Les copropriétaires de la résidence « Dr Defoy » se sont réunis en assemblée générale, le jeudi 24 mars 2022, en la salle de la Halle aux foires de Libramont (1ère étage), Place Communale 5-7 à 6800 LIBRAMONT. Les propriétaires ont la possibilité d'y assister par vidéoconférence, via les modalités de connexion fournies. Les convocations ont été adressées en courrier simple et/ou par mail le 08-03-2022.

Quorum des présences :
Copropropriétaires : 46
Lots : 79
Voix : 10000
Cop. présents : 26
Lots présents : 48



Voix présentes : 6109
 Mandataires : 6
 Procurations : 7
 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%	6109	6109	0	0	100,00%	Accepté
03) Rapport et Désignation des membres du conseil des copropriétaires	50,00%	6109	6109	0	0	100,00%	Accepté
04) Désignation d'un vérificateur aux comptes	50,00%	6109	6109	0	0	100,00%	Accepté
05) Approbation du PV de l'AG 2020	50,00%	6109	6109	0	0	100,00%	Accepté
06) Approbation du PV de l'AG 2021	50,00%	6109	6109	0	0	100,00%	Accepté
07) Approbation des comptes de l'exercice 2020	50,00%	6109	6109	0	0	100,00%	Accepté
08) Approbation des comptes de l'exercice 2021	50,00%	6109	6109	0	0	100,00%	Accepté
09) Budget - Appel de fonds de roulement	50,00%	6109	6109	0	0	100,00%	Accepté
10) Expertise du bâtiment : information et décision	50,00%	6109	6109	0	0	100,00%	Accepté
11) Désignation d'un conseil spécial "expertise et travaux du bâtiment"	50,00%	6109	6109	0	0	100,00%	Accepté
12) Prévention sécurité-incendie : information et décision	50,00%	6109	6109	0	0	100,00%	Accepté
13) Constitution éventuelle d'un fonds de réserve	20,00%	6109	6109	0	0	100,00%	Accepté
14) Mode de transmission des documents : information et décision	50,00%	6109	6109	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. 26 propriétaires sur 46 sont présents ou représentés (6109/10.000èmes)



Les participants à l'AG par vidéoconférence, transmettront au syndic, leur feuille de vote.

La séance, valablement constituée, est donc déclarée ouverte.

02 - Désignation du président et du secrétariat

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales - soit 3055,50 sur 6109,00

Le syndic propose de désigner un Président du conseil de copropriété. Ce dernier sera également président de l'Assemblée.

Le syndic propose d'assurer le secrétariat.

Décision

Le syndic procède au vote :

"Désignation de [redacted] comme Président du conseil de copropriété"

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

03 - Rapport et Désignation des membres du conseil des copropriétaires

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales - soit 3055,50 sur 6109,00

Décision

Le syndic procède au vote :

"Désignation de A [redacted] comme membres du conseil de copropriété pour cette année"

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

04 - Désignation d'un vérificateur aux comptes

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales - soit 3055,50 sur 6109,00

Décision

Le syndic procède au vote :

"Désignation de / [redacted] Γ comme vérificateur aux comptes "

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité



05 - Approbation du PV de l'AG 2020

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales - soit 3055,50 sur 6109,00

Décision

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 2020"

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

06 - Approbation du PV de l'AG 2021

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales - soit 3055,50 sur 6109,00

Décision

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 2021"

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

07 - Approbation des comptes de l'exercice 2020

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales - soit 3055,50 sur 6109,00

Décision

Le syndic explique les recettes et dépenses de l'exercice comptable du 01/01/2020 au 31/12/2020 sur base du bilan 2020, annexé.

Le syndic procède au vote :

"Approbation des comptes de l'exercice comptable 2020"

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité



08 - Approbation des comptes de l'exercice 2021

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales - soit 3055,50 sur 6109,00

Le syndic explique les recettes et dépenses de l'exercice comptable du 01/01/2021 au 31/12/2021 sur base du dernier bilan, annexé.

L'assemblée générale virtuelle prévue en mars 2021 n'ayant pu se tenir par manque de quorum suffisant, le syndic a convenu de réunir le conseil de copropriété pour discuter de certains points ne pouvant attendre l'AG 2022. Le syndic et le conseil de copropriété se sont réunis en date du 02 avril 2021.

Lors de cette réunion, il a été décidé de commander le remplacement des boîtes à boutons palières et cabines pour chaque ascenseur suite à un problème rencontré au bloc C. Le syndic a donc demandé l'intervention, dans l'urgence, avec l'accord du conseil de copropriété. Cette dépense apparaît donc dans les décomptes 2021.

Le syndic et le conseil de copropriété ont également tranché sur le remplacement de 3 fenêtres de toit suite à la visite du couvreur sur place. Comme décidé lors de l'AG 2019, la facture du couvreur a été payée via le fonds de réserve. Le syndic a profité de la nacelle en place pour effectuer la vérification et l'entretien de la toiture et des descentes d'eau. Cette dépense apparaîtra dans les comptes 2022.

Il a, également, été décidé, avec le conseil de copropriété, de demander l'avis d'un expert concernant les travaux à envisager à l'avenir.

Le syndic a mandaté l'expert [redacted]. Celui-ci a visité l'immeuble et a remis son pré-rapport au syndic (voir point 10).

Le syndic interroge les copropriétaires à savoir si les honoraires de l'expert doivent faire objet d'un poste au budget 2022 ou s'ils souhaitent que cette dépense soit prise en charge par le fonds de réserve. Les copropriétaires décident que la dépense concernant les honoraires de l'expert soit prise en charge par le fonds de réserve.

Le syndic en prend note.

Les comptes ont été vérifiés par les vérificateurs désignés. Mr [redacted] confirme la bonne tenue de la comptabilité et de la gestion du compte.
le syndic l'en remercie.

Décision

Le syndic procède au vote :

"Approbation des comptes de l'exercice comptable 2021"

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

09 - Budget - Appel de fonds de roulement

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales - soit 3055,50 sur 6109,00

Le syndic propose un budget annuel du 01/01/2022 au 31/12/2022 s'élevant à 41.050,00 €.



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

01/01/2022 - 01/04/2022 - 01/07/2022 - 01/10/2022

Le syndic explique avoir été sollicité par le conseil communal de LIBRAMONT afin de prévoir une visite de prévention incendie avec le commandant des pompiers.
La visite s'est tenue et le syndic a reçu un rapport favorable conditionné (voir point 12).

Dès lors, le syndic a ajouté certains postes au budget et notamment un poste concernant le contrôle de l'installation électrique des parties communes à prévoir tous les 5 ans, dorénavant.

Le syndic a également ajouté au budget le poste concernant la mise à jour des statuts pour un montant approximatif de 2.000 € (point figurant à l'ordre du jour de l'AG 2020).

Le syndic rappelle que les postes de prévention incendie sont obligatoires (entretien des extincteurs, éclairages de secours,...).

Décision

Le syndic procède au vote :

"Approbation du budget annuel ordinaire 2022 de 41.050,00 €"

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

10 - Expertise du bâtiment : information et décision

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales - soit 3055,50 sur 6109,00

Le syndic s'est rendu avec l'Expert (désigné avec le conseil de copropriété lors de la réunion du mois d'avril 2021) à la résidence. Le syndic et l'Expert ont visité l'appartement de A et B rencontrant des problèmes d'humidité ainsi que les parties communes de l'immeuble.

Le syndic transmet aux copropriétaires les conclusions du premier rapport de visite de l'expert F (voir extraits annexés).

Il précise que certains propriétaires impactés devront parfois faire preuve de patience car il faudra respecter certaines priorités dans l'ordre de réalisation des travaux.

Tous les appartements n'ont pas pu être visités.

L'Expert préconise qu'une liste exhaustive des problèmes rencontrés soit dressée par le syndic. Le syndic collectera donc les données. Pour ce faire, Le syndic demande, qu'en cas de problèmes, les copropriétaires concernés en fassent part au syndic en lui transmettant des photos et/ou autres éléments à prendre en compte pour avancer dans le dossier. Le syndic, lorsqu'il aura dressé la liste des problèmes, la transmettra à l'Expert et prévoira la visite des appartements concernés avec ce dernier.

Le syndic signale que, si un appartement ne rencontre pas de problèmes, il ne sera pas visité.

Le syndic enverra un mail ou un courrier informatif à chaque copropriétaire afin de récolter les remarques.



Dans son pré-rapport, l'expert cite les différents points sujets à réfection (s'en référer au pré-rapport de l'Expert [disponible sur le site internet de la copropriété](#)).

Le syndic, ne connaissant pas encore l'étendue des travaux, précise qu'il est difficile de constituer un budget précis pour les travaux.

Décision

Le syndic procède au vote :

"Récolte des problèmes rencontrés par les propriétaires par le syndic et mandat pour désigner l'expert PONCIN dont les honoraires seront payés par le fonds de réserve"

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

11 - Désignation d'un conseil spécial "expertise et travaux du bâtiment"

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales - soit 3055,50 sur 6109,00

Le syndic propose de mettre en place un conseil spécial qui représentera la copropriété et secondera le syndic et l'Expert dans les différents choix à opérer mais également pour tenir des réunions et se rendre en visite sur chantier pour le suivi des travaux. Le but étant de trouver des solutions pérennes et raisonnables avec établissement d'un ordre de priorité. Le syndic précise que ces travaux risquent de s'étaler sur quelques années. La mise en place de ce conseil permettra, notamment, de gagner du temps et d'avancer dans le dossier, sans devoir attendre une Assemblée Générale.

Décision

Le syndic procède au vote :

"Constitution du conseil spécial travaux représenté par Mr [\[Nom\]](#)"

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

12 - Prévention sécurité-incendie : information et décision

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales - soit 3055,50 sur 6109,00

Le syndic explique avoir été sollicité par le conseil communal de LIBRAMONT afin de prévoir une visite de prévention incendie de la résidence avec le commandant des pompiers.

La visite s'est tenue et le syndic a reçu un rapport favorable conditionné

Voici la liste des éléments à mettre en place pour la mise en conformité :

- Compartimentage cage d'escalier sous-sol/étage par le placement de parois EI60 ainsi que des portes EI30 à fermeture automatique entre les étages mais aussi entre les caves et les garages
- Placement d'une alarme en cas d'incendie
- Placement d'un exutoire de fumée pour évacuer les fumées dans les communs en cas d'incendie (à placer sur les châssis existants)



- Placement de barres anti-paniques ou boutons quart de tour au niveau des portes, au sous-sol, donnant accès à l'extérieur

- Placement de pictogrammes et numéro des niveaux (déjà placés)

- Plan des niveaux avec sorties de secours

Le syndic se renseignera auprès d'une connaissance pour la conception des plans et reviendra vers le syndic.

- Rapport périodique de l'installation de gaz (uniquement BELFIUS) à transmettre au syndic

Le syndic demande à recevoir le rapport de contrôle périodique de contrôle de l'installation et de la chaudière gaz de la banque BELFIUS.

- Mise en conformité de l'électricité des parties communes suivant rapport du contrôle électrique (voir offre de prix ARDENNE ELEC)

Le syndic interrogera le collège communal au sujet de la priorité à donner aux travaux.

Le syndic demandera également à rencontrer le commandant des pompiers sur place pour trouver des solutions alternatives et moins onéreuses.

Le syndic demandera des offres pour la mise en place de ces travaux. Il va également établir un ordre de priorité. Le conseil spécial travaux sera sollicité lorsque le syndic sera en possession de tous ces éléments.

Décision

Le syndic procède au vote :

"- Accord pour la mise en conformité de l'électricité des parties communes suivant devis de la société ARDENNE ELEC

- Mandat du conseil spécial travaux pour la prise de décisions relatives aux dépenses de la prévention incendie"

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

13 - Constitution éventuelle d'un fonds de réserve

Majorité : 20% + 1 Voix. Clé : Quotités générales - soit 1222,80 sur 6109,00

Le syndic rappelle les points discutés en début de séance, notamment concernant les travaux à prévoir à court et moyen termes. Il semble donc évident qu'un fonds de réserve plus conséquent doit être constitué sur les prochaines années.

Décision

Le syndic procède au vote :

"Constitution d'un fonds de réserve pour l'année 2022 de 25.000 € réparti en fonction des quotités et à verser au plus tard pour le 01/09/2022"

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité



14 - Mode de transmission des documents : information et décision

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales - soit 3055,50 sur 6109,00

Le syndic précise que le confinement l'a obligé à envoyer la plupart des courriers officiels par mail. Le syndic propose aux copropriétaires de continuer à envoyer tous les courriers officiels par mail automatiquement. Il sera tout de même possible de recevoir, en plus la version papier pour ceux qui le souhaitent.

Le syndic interroge les copropriétaires à savoir si certains souhaitent toujours recevoir les courriers sous format papier. Mr [redacted] recevront les courriers en version papier.

Décision

Le syndic procède au vote :

"Accord pour la transmission des informations par mail, pour tous les copropriétaires ayant une adresse mail et en version papier pour les copropriétaires en faisant la demande"

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

15- Divers

Pas de vote

Le syndic demandera au technicien de prendre contact avec [redacted]

L'ordre du jour étant épuisé, le Président, Mr [redacted], remercie les copropriétaires présents à l'assemblée générale et déclare la séance levée à 22h30.

Fait à Bertrix, le jeudi 24 mars 2022

Le syndic