



Résidence Dr Defoy
Avenue de Bouillon, 16A
6800 LIBRAMONT
Numéro d'entreprise : 0816.891.537
IBAN : BE83 0682 2678 4815 BIC : BIC du compte (87)</SYNDICASSIST>

ETUDE DU NOATIRE RUELLE
A l'attention de Mme BOULANGER
Par mail uniquement

Bertrix, le 14-10-2024

Objet : Renseignements avant acte de vente - réponse 3.94 §1-2 - Vente vr :

Madame,

En tant que syndic de l'immeuble et conformément à l'article 3.94 du Nouveau Code Civil, j'ai l'honneur de vous transmettre les informations demandées concernant les entités dénommées «**B1-208**» dans la résidence Dr Defoy, Avenue de Bouillon, 16A à 6800 LIBRAMONT :

§1.

1° Le montant du fonds de roulement permanent s'élève à :

5000€ dont la quote-part unique de l'acquéreur pour ces lots s'élève à **68€**

Le montant du fonds de roulement annuel (= budget) s'élève à :

48362,60€ dont la quote-part annuelle de l'acquéreur pour ces lots s'élève à **803,80€**. Un appel de fonds de roulement de 200,95€ est réclamé, trimestriellement

Le montant du fonds de réserve s'élève à **107681,72€**

2° Le montant des arriérés éventuels s'élève à **0€**

3° Aucun appel de fonds destiné au fonds de réserve ne doit être adressé aux copropriétaires avant la date certaine du transfert de propriété, ou en tout cas avant la prochaine assemblée générale.

4° Il n'existe actuellement aucune procédure judiciaire en cours.

5° Ci joint, une copie des PV des Assemblées Générales des 3 dernières années ainsi que les décomptes de charges individuelles des 2 dernières années

6° Ci-joint, le dernier bilan approuvé lors de la dernière AG

§2.

1° le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date : **Néant**

2° un état des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date : Néant

3° un état des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date : Néant

4° un état des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date : Néant

5° le montant des arriérés éventuellement dus par le cédant et visés par l'article 577-11/1 du Code civil : Néant

Par ailleurs, nous vous informons :

- que l'immeuble ne dispose pas de citerne à mazout
- qu'il n'existe pas de dossier d'intervention ultérieure pour les parties communes
- qu'il n'existe pas de certificat de performance énergétique partiel concernant les communs

Ces documents sont annexés à la présente.

Une ventilation sera effectuée lors de la prochaine clôture des comptes au 31-12-2024.

Pourriez-vous avoir l'amabilité de m notifier lorsque la succession est terminée et que la propriété a été transmise?

Je reste à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Restant à votre entière disposition pour toute information complémentaire, je vous prie de croire, Madame, en ma parfaite considération.

Pour le syndic,

Julie BOULANGER

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 18-04-2024

Les copropriétaires de la résidence « Dr Defoy » se sont réunis en assemblée générale, le jeudi 18 avril 2024, en Cafétaria du hall sportif , Place Communale 3 à 6800 LIBRAMONT.

Les convocations ont été adressées en courrier simple et/ou par mail le 02-04-2024.

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 : 31

Lots présents : 55

Voix présentes : 7074

Mandataires : 5

Procurations : 5

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%	7074	7074	0	0	100,00%	Accepté
03) Rapport et Désignation des membres du conseil des copropriétaires	50,00%	7074	7074	0	0	100,00%	Accepté
04) Désignation d'un vérificateur aux comptes	50,00%	7074	7074	0	0	100,00%	Accepté
05) Approbation du PV de l'AG précédente	50,00%	7074	7074	0	0	100,00%	Accepté
06) Approbation des comptes de l'exercice précédent	50,00%	7074	7074	0	0	100,00%	Accepté
07) Budget - Appel de fonds de roulement	50,00%	7074	7074	0	0	100,00%	Accepté
08) Analyse de risque et mise en conformité de l'ascenseur : information et décision	50,00%	7074	7074	0	0	100,00%	Accepté
09) Expertise du bâtiment : information et décision	66,67%	7074	7074	0	0	100,00%	Accepté
10) Constitution éventuelle d'un fonds de réserve	20,00%	7074	5696	388	990	93,62%	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. 31 copropriétaires sur 46 sont présents ou représentés (7074/10.000èmes).

La séance valablement constituée est donc déclarée ouverte.

02 - Désignation du président et du secrétariat

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales - soit 3538,00 sur 7074,00

Le syndic propose d'assurer le secrétariat.

Le syndic procède au vote :

"Désignation de Mr [] 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 3538,00 sur 7074,00

Mr [redacted] a fait part au syndic de son souhait de démissionner de son poste de membre du conseil de copropriété.

Le syndic interroge les copropriétaires du bloc C.

[redacted] se propose pour reprendre le poste de [redacted]

Le syndic remercie Mr [redacted] pour son implication en tant que membre du conseil de copropriété et vérificateur aux comptes, durant de nombreuses années.

Le syndic procède au vote :

"Désignation de [redacted] (Bloc A), Mme [redacted] (Bloc B1), [redacted] (Bloc B2), [redacted] (Bloc C) 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 3538,00 sur 7074,00

Le syndic procède au vote :

"Désignation du conseil de copropriété comme vérificateur aux comptes"

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

05 - Approbation du PV de l'AG précédente

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales - soit 3538,00 sur 7074,00

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



06 - Approbation des comptes de l'exercice précédent

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales - soit 3538,00 sur 7074,00

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

Les comptes ont été vérifiés par les vérificateurs désignés.

Le fonds de roulement permanent de 5000 € ne permet pas de couvrir les dépenses en fin et début d'exercice comptable. Le syndic prévient les copropriétaires qu'en cas de dettes lors du prochain décompte, il est possible que le fonds de roulement permanent soit augmenté pour pouvoir couvrir la totalité des dépenses à la clôture des comptes.

Le syndic rappelle que la constitution d'un fonds de réserve permet de collecter de l'argent pour pouvoir engager des frais dans la copropriété.

Le fonds de réserve général s'élève à 107.681,42 €

Le syndic procède au vote :

"Approbation des comptes de l'exercice comptable précédent"

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

07 - Budget - Appel de fonds de roulement

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales - soit 3538,00 sur 7074,00

Le syndic propose un budget annuel du 01/01/2024 au 31/12/2024 s'élevant à 48.362,60 €. Sur base du budget ci-avant présenté, le syndic propose de payer les avances sur le fonds de roulement, par trimestrialité, aux dates suivantes :

01/01/2024 - 01/04/2024 - 01/07/2024 - 01/10/2024

Hormis les dépenses générales, la société LIFTINC préconise le remplacement des galets de portes palières des ascenseurs. Cette intervention est indiquée pour éviter les pannes à l'avenir. Un devis de 3785,40 € HTVA a été transmis au syndic. Cette dépense est incluse dans le budget.

Le syndic procède au vote :

"Approbation du budget annuel ordinaire 2024 de 48.362,60 €"

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité



08 - Analyse de risque et mise en conformité de l'ascenseur : information et décision

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités générales - soit 3538,00 sur 7074,00

Conformément à la législation (Arrêté Royal du 09/03/2003), une analyse de risque doit être réalisée pour chaque ascenseur, tous les 15 ans.

L'analyse de risque s'élève à 289 €HTVA par ascenseur.

En fonction des remarques, une mise en conformité est à prévoir endéans les 3 ans. Le syndic présentera les offres de prix pour la mise en conformité lors de la prochaine AG.

Les copropriétaires décident d'utiliser le fonds de réserve pour prendre en charge les frais qui concernent l'analyse de risque.

Le syndic procède au vote :

"Utilisation du fonds de réserve pour prise en charge de l'analyse de risque (+/- 1200 €) - présentation d'une offre de prix pour la mise en conformité lors de la prochaine AG"

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

09 - Expertise du bâtiment : information et décision

Majorité : 2/3. Clé : Quotités générales - soit 4716,00 sur 7074,00

Le syndic explique avoir reçu le rapport de Mr . le jour de l'assemblée général.
Le rapport complet de Mr i sera annexé au PV.

Dans les préliminaires, Mr l i explique que :

- le rapport n'est pas exhaustif
- L'immeuble porte son âge (30 ans) tant dans les parties privatives que dans les parties communes (réalisations constructives de son époque)
- La superficie totale est importante
- Les conditions météo ne sont pas favorables pour l'état d'entretien du bâtiment
- Les installations de poêles à pellets prêtent à débat - Les évacuations en façade entraînent des nuisances pour le voisinage (i t entre autre, sont impactés)

Le syndic rappelle qu'une attestation d'entretien doit lui être fournie chaque année.

Mr i mentionne la problématique du percement des façades en parties communes. Dans ce contexte, la résistance au feu doit être suffisante ; le resserrage doit être fait avec un produit anti-feu. Le syndic lui demande de vérifier toutes les installations actuelles.

L'expert ...! préconise les travaux suivants et les évaluent de la manière suivante :

1) Toitures

- Toiture à versants (+/-1691,05 m²) - 232.519,78 € HTVA
- Toiture garages (+/-214,40 m²) - 26.800 € HTVA

La charpente est en bon état. Il faut uniquement remplacer le revêtement.



2) Menuiserie extérieure (Hors Belfius)

216 éléments - +/- 400.000 € HTVA

3) Garde-corps

127 mètre courants - +/- 47.625,00 € HTVA

4) Faux-plafonds et isolation en partie sous versant toiture (commun - versant de toiture et cage d'ascenseur)

Absence de pare-vapeur - risque de condensation.

+/- 1375 m² - 171.875,00 € HTVA

5) Façades

+/- 2150 m² - 284.875,00 € HTVA

Le rez-de-chaussée BELFIUS n'est pas pris en compte dans le calcul de la superficie.

Certains travaux nécessitent la pose d'un échafaudage.

Un sondage destructif pourrait permettre de découvrir comment a été construit l'immeuble et quels sont les degrés d'isolation du bâtiment.

Mr [redacted] évoque aussi la nécessité de faire établir un audit thermographique et un audit infiltrométrie, une aide importante pour toute la problématique isolation thermique de l'immeuble.

Mr [redacted], et architecte de profession, estime que pour 50 €/m² de plus, il est possible de prévoir la pose d'un isolant performant et l'ajout d'un bardage qui pourrait apporter une meilleure rentabilité énergétique.

Mr [redacted] soulève aussi la problématique de la ventilation du bâtiment.

A noter qu'il faut envisager, à bref délais, les réhabilitations qui concernent les appartements de Mr [redacted] (C [redacted]), Mr [redacted] (C [redacted]), Mr [redacted] (C [redacted]) pour les infiltrations en façade et M. [redacted] (C [redacted]) pour son velux (C [redacted]).

Le syndic rappelle qu'en plus des travaux préconisés et listés dans le rapport dressé par [redacted], il est prioritaire de réaliser les travaux recommandés par la zone de secours et ainsi lever les remarques reprises au rapport du 25/03/2021 :

- Compartimentage des cages d'escalier desservant les sous-sols (ajout de parois résistant au feu)
- Compartimentage entre garages et caves individuelles
- Placement d'un dispositif d'alarme
- Placement d'un exutoire de fumée
- Placement d'une fermeture automatique sur les portes en sous-sol (qui donnent sur la cour intérieure) - Bouton 1/4 de tour ou barre anti-panique

- le syndic rappelle à BELFIUS qu'un contrôle périodique de l'installation de gaz doit être effectué par un organisme agréé tous les 2 ans ou 3 ans suivant la puissance. Une attestation devra être transmise au syndic.

- le syndic rappelle qu'un contrôle périodique de l'installation électrique des parties communes doit être effectué tous les 5 ans. Concernant les parties privatives, un contrôle de l'installation électrique doit être effectué tous les 25 ans.



Le syndic explique qu'en cas de réception d'un rapport non-conforme, une mise en conformité de l'installation électrique devra être prévue dans les délais impartis.

Le syndic propose la mise en place d'une réunion, sur place, avec Mr [redacted] et le commandant des pompiers. cette réunion aura pour but de trouver un compromis concernant les mesures à prendre pour lever les remarques reprises dans le rapport transmis par la zone de secours.

Les copropriétaires s'accordent pour mettre en place prioritairement les travaux de mise en conformité incendie ainsi que les travaux urgents qui concernent les appartements C111 - C113 - B206 - C211.

Les copropriétaires s'accordent pour collecter une somme importante (voir point fonds de réserve) pour envisager les travaux futurs et approfondir la discussion des travaux lors de la prochaine AG. Cela permettra également au syndic de faire un état des lieux sur la capacité financière de la copropriété.

Le syndic procède au vote :

"- Organisation d'une réunion avec Mr [redacted] et le commandant des pompiers pour pouvoir lever les remarques du rapport de prévention transmis en 2021
- utilisation du fonds de réserve actuel pour exécuter les travaux de mise en conformité incendie
- Réparation urgente des appartements C111 - B206 - C113 et C211 - Utilisation du fonds de réserve actuel pour exécuter ces travaux"

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

10 - Constitution éventuelle d'un fonds de réserve

Majorité : 20% + 1 Voix. Clé : Quotités générales - soit 1415,80 sur 7074,00

Le syndic rappelle que le fonds de réserve n'est pas récupéré en cas de vente.

Le syndic procède au vote :

"Constitution d'un fonds de réserve pour l'année 2024 de 300.000 €, réparti en fonction des quotités, à verser au plus tard pour le 31/12/2024"

Résultat du vote

5696 voix pour, 388 voix contre, 990 abstentions
Proposition acceptée (93,62% Pour - 6,38% Contre)

Détail du vote

Votes contre : A [redacted]
Abstentions : Monsieur [redacted]



11- Divers

Pas de vote

Le syndic explique, qu'en cas d'urgence, en dehors des heures de bureau (après 17h, weekends et jours fériés), les copropriétaires et/ou occupants peuvent contacter directement les intervenants concernés via les numéros d'urgence qui se trouvent sur l'affiche à l'entrée dans chaque bloc.

Le syndic souhaite être averti si une demande a été effectuée en dehors des heures de bureau.

Le syndic demande l'autorisation pour le partage des coordonnées aux copropriétaires de la résidence.

Le syndic explique que le futur site internet (actuellement en construction) permettra aux copropriétaires d'avoir un accès personnel aux documents de la copropriété (communs ET individuels) via un portail avec identifiant et mot de passe. La liste des coordonnées y sera partagée.

Les copropriétaires souhaitent pouvoir bénéficier de boissons lors de la prochaine AG. Le syndic en prend note.

Mme [nom] souhaite bénéficier de l'électricité dans son garage car elle envisage le placement d'une borne de recharge pour une voiture électrique. Le syndic fera le point avec M. [nom] à ce sujet et reviendra vers Mme [nom] avec une éventuelle solution.

L'ordre du jour étant épuisé, le Président, M. [nom],

remercie les copropriétaires présents à l'assemblée

générale et déclare la séance levée à 22h15.

Fait à Bertrix, le jeudi 18 avril 2024

Le syndic

