

## RESIDENCE DAOUST

Association des copropriétaires

Rue Alexandre Daoust, 17

5500 DINANT

Compte banque: BE92 0689 3184 9523

### PV ASSEMBLEE GENERALE STATUTAIRE – ECRITE du 08/03/2021

Suite à la crise sanitaire actuelle et à la nécessité de prendre position sur certains points impérieux, l'Assemblée Générale des Copropriétaires de la « Résidence DAOUST » s'est tenue par écrit.

#### ORDRE DU JOUR :

**1. Contrôle de la validité de l'assemblée.**

12 copropriétaires sur 15, ont répondu au questionnaire envoyé en date du 02/03/2021 et possèdent au total en quotes-parts dans les parties communes 8.461/10.000èmes.

Le double quorum étant atteint l'assemblée est donc valablement constituée et a délibéré sur les points suivant.

**2. Présentation des comptes de l'exercice 2020 suivant bilan, récapitulatif des frais et décompte individuel joints à la présente.**

Les comptes ont été vérifiés par monsieur Nguyen, ce dernier n'avait pas de remarque particulière. Et propose l'approbation des comptes.

**2.1 : Approbation des comptes. Vote.**

**Vote :** le point est approuvé à l'unanimité par les copropriétaires ayant répondu au questionnaire de l'assemblée générale par écrit.

**2.2: Remboursement des soldes créditeurs. Vote.**

**Vote :** le point est approuvé à l'unanimité par les copropriétaires ayant répondu au questionnaire de l'assemblée générale par écrit.

**3. Décharge au syndic. Vote.**

**Vote :** le point est approuvé à l'unanimité par les copropriétaires ayant répondu au questionnaire de l'assemblée générale par écrit.

**4. Décharge au conseil de copropriété. Vote.**

**Vote :** le point est approuvé à l'unanimité par les copropriétaires ayant répondu au questionnaire de l'assemblée générale par écrit.

**5. Décharge au commissaire aux comptes. Vote.**

**Vote :** le point est approuvé à l'unanimité par les copropriétaires ayant répondu au questionnaire de l'assemblée générale par écrit.

**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](mailto:gestionnaire2@pgiexpert.be)

Comptabilité : [compta@pgiexpert.be](mailto:compta@pgiexpert.be); Direction : [direction@pgiexpert.be](mailto:direction@pgiexpert.be)

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



## RESIDENCE DAOUST

Association des copropriétaires

---

Rue Alexandre Daoust, 17

5500 DINANT

Compte banque: BE92 0689 3184 9523

### 6. **Information sur la mise en conformité des statuts et le relevé des garages et servitudes garages par un géomètre.**

Malgré la pandémie le géomètre a pu effectuer le relevé et à transmis son plan pour approbation. Le conseil de copropriété et le syndic ont analysés le plan, quelques modifications ont été demandées principalement par rapport à l'identification exacte des propriétaires des garages. Le plan définitif est encore à recevoir, il sera transmis à tous les copropriétaires.

Une fois le plan définitif reçu, Maître Dolpire se chargera de la mise en conformité des statuts. L'approbation des nouveaux statuts se fera lors de la prochaine assemblée générale soit à priori en février 2022.

**Pas de vote nécessaire pour ce point.**

### 7. **Information sur le suivi du dossier cloques au niveau de certains ciels de balcons :**

Suite à la visite des appartements concernés en date du 26 octobre dernier par le syndic accompagné de Monsieur Cambier gérant de la société ISOTRA (société qui avait effectué les travaux d'étanchéité des balcons) il en est ressorti suivant l'avis de Monsieur Cambier que les cloques n'étaient pas dues à une mauvaise réalisation de l'étanchéité mais que l'eau s'infiltrait dans la dalle des balcons via la main courante du garde-corps qui est en plusieurs parties pour les balcons de coins.

Ce phénomène n'est pas d'ailleurs pas constaté au niveau des autres balcons. La thèse avancée par la société Isotra étant plausible, mais le conseil de copropriété et le syndic estimant qu'ils n'ont pas les compétences nécessaires pour affirmer cette thèse il a été décidé lors du dernier conseil de copropriété de faire appel à un architecte expert externe afin d'obtenir son avis et ainsi éviter de perdre la garantie décennale sur les travaux si les cloques constatées venaient d'un autre problème que celui avancé par la société ISOTRA.

**Pas de vote nécessaire pour ce point.**

#### 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](mailto:gestionnaire2@pgiexpert.be)

Comptabilité : [compta@pgiexpert.be](mailto:compta@pgiexpert.be); Direction : [direction@pgiexpert.be](mailto:direction@pgiexpert.be)

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



## RESIDENCE DAOUST

Association des copropriétaires

Rue Alexandre Daoust, 17

5500 DINANT

Compte banque: BE92 0689 3184 9523

### 8. Requête de l'ALE (rez de chaussée) de se désolidariser des charges et tous frais concernant l'ascenseur et ce à partir du 24/03/2021 car ils n'ont pas l'usage de celui-ci. Vote

Il faut la majorité des 4/5 pour ce point. Quorum obtenu : 5.827/8231

**Vote :** Ce point est refusé à la majorité des copropriétaires ayant répondu au questionnaire de l'assemblée générale par écrit

**Ont voté pour :**

**Ont voté contre :**

**Absentions :**

Il est préférable de voir ce point lors d'une assemblée générale présentielle afin que les copropriétaires puissent s'exprimer.

### 9. Intervention nécessaire au niveau de l'ascenseur suivant dernière analyse de risque établie par l'AIB VINCOTTE datée du 28/01/2020.

Le cout de l'intervention via SCHINDLER ascensoriste de la résidence s'élève à 4 960,00 € HTVA soit 5 257.60 €. Cette intervention est obligatoire car elle émane d'un organisme de contrôle.

Si l'ascenseur n'est pas mis en conformité il est possible que l'organisme demande la mise à l'arrêt de l'ascenseur. Si la copropriété fait le choix de ne pas accepter d'exécuter ce travail, la responsabilité du syndic en sera totalement dérogée.

A cela doivent encore s'ajouter une vérification des éclairages des communs et l'intensité des lumineuses qui doit être de 50 lux au sol devant l'ascenseur, ces frais ne sont pas compris dans l'offre de Schindler.

Une ventilation doit être effectuée dans la gaine technique non comprise dans le devis de Schindler.

Une surveillance doit également avoir lieu au niveau de la cuvette car de l'eau a été trouvée une fois dans cette cuvette en 2020.

#### 9.1 : Vote sur la réalisation des travaux par Schindler.

**Vote :** Ce point est approuvé à la majorité des copropriétaires ayant répondu au questionnaire de l'assemblée générale par écrit

**Ont voté pour :**

**Ont voté contre :** NEANT

**Absentions :**

#### 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](mailto:gestionnaire2@pgiexpert.be)

Comptabilité : [compta@pgiexpert.be](mailto:compta@pgiexpert.be); Direction : [direction@pgiexpert.be](mailto:direction@pgiexpert.be)

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

## RESIDENCE DAOUST

Association des copropriétaires

---

Rue Alexandre Daoust, 17

5500 DINANT

Compte banque: BE92 0689 3184 9523

**9.2 : Mandater les membres du conseil du copropriété pour donner l'accord sur les autres travaux à savoir ventilation gaine et vérification des lux et adaptation si nécessaire.**

**Vote :** Ce point est approuvé à la majorité des copropriétaires ayant répondu au questionnaire de l'assemblée générale par écrit

**Ont voté pour :**

**Ont voté contre :** NEANT

**Absentions :**

**9.3 : Mode de financement via le fonds de réserve. Vote**

**Vote :** le point est approuvé à l'unanimité par les copropriétaires ayant répondu au questionnaire de l'assemblée générale par écrit.

**10. Approbation du budget 2021, dont le tableau est joint à la présente. Maintien du budget annuel de 24 000 euro. Vote**

**Vote :** le point est approuvé à l'unanimité par les copropriétaires ayant répondu au questionnaire de l'assemblée générale par écrit.

**11. Prochains appels à provisions: proposition d'adapter les appels à provisions sur base du budget 2021 et des charges réelles de 2020. Vote.**

**Vote :** le point est approuvé à l'unanimité par les copropriétaires ayant répondu au questionnaire de l'assemblée générale par écrit.

**12. Alimentation du fonds de réserve pour l'exercice 2021. Vote.**

Maintien de l'appel de fonds de 5 000 euro par an comme les années précédentes.

**Vote :** le point est approuvé à l'unanimité par les copropriétaires ayant répondu au questionnaire de l'assemblée générale par écrit.

### 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](mailto:gestionnaire2@pgiexpert.be)

Comptabilité : [compta@pgiexpert.be](mailto:compta@pgiexpert.be); Direction : [direction@pgiexpert.be](mailto:direction@pgiexpert.be)

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

## RESIDENCE DAOUST

Association des copropriétaires

---

Rue Alexandre Daoust, 17

5500 DINANT

Compte banque: BE92 0689 3184 9523

### 13. Nomination du conseil de copropriété. Vote.

13.1 : Vote pour [REDACTED]

**Vote** : le point est approuvé à l'unanimité par les copropriétaires ayant répondu au questionnaire de l'assemblée générale par écrit.

13.2 : Vote pour [REDACTED]

**Vote** : le point est approuvé à l'unanimité par les copropriétaires ayant répondu au questionnaire de l'assemblée générale par écrit.

### 14. Nomination d'un commissaire aux comptes. Vote.

Vote pour [REDACTED]

**Vote** : le point est approuvé à l'unanimité par les copropriétaires ayant répondu au questionnaire de l'assemblée générale par écrit.

Le procès-verbal est signé par Madame Kheder, gérante de la société P.G.I Expert Srl. Une copie du PV est envoyée à chaque copropriétaire. Les réponses aux questionnaires sont consultables au bureau de P.G.I Expert Srl pendant les heures de bureau, sur prise au préalable, d'un rendez-vous.



Pour P.G.I. Expert Sprl

Reem KHEDER

Gérante

#### 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](mailto:gestionnaire2@pgiexpert.be)

Comptabilité : [compta@pgiexpert.be](mailto:compta@pgiexpert.be); Direction : [direction@pgiexpert.be](mailto:direction@pgiexpert.be)

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

