

**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 18/02/2023**

Conformément aux dispositions statutaires et sur convocation régulière du 01/02/2023, l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires de la résidence « Daoust » s'est tenue au CAFE ARDENNAIS à 5500 Dinant, Avenue Franchet d'Esperey 4, le samedi 18 février 2023. 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, 15 propriétaires sur 16 sont présents ou représentés et possèdent au total en quotes-parts dans les parties communes 9 500/10.000èmes.

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.

1

**3. Présentation et approbation des comptes de l'exercice 2022 suivant bilan, récapitulatif des frais et décompte individuel joints avec la présente convocation.**

Les comptes ont été vérifiés par \_\_\_\_\_ qui proposent l'approbation.

\_\_\_\_\_ conteste les comptes de la copropriété car le poste d'indemnité du sinistre de \_\_\_\_\_ n'est pas repris dans le récapitulatif des communs (poste 21) et cela jette de la confusion dans le poste individuel de \_\_\_\_\_.

Le syndic rencontrera en ses bureaux \_\_\_\_\_ par rapport à ce point.

Par ailleurs il est demandé pour la prochaine AG extraordinaire de revoir le principe d'entretien group échez Bulex car apparemment certains entretiens ne sont pas réalisés notamment chez \_\_\_\_\_

Envoyer aux copropriétaires détail des factures à recevoir.

Il est décidé de convoquer une nouvelle assemblée pour l'approbation des comptes.

Il est rappelé encore une fois que toutes les questions sur les comptes sont à poser préalablement à la réunion.

**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

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

• **Approbation des comptes. Vote.**

Reporté à une assemblée extraordinaire.

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

• **Remboursement des soldes créditeurs. Vote.**

Reporté à une assemblée extraordinaire.

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

4. **Décharge au syndic. Vote**

Reporté à une assemblée extraordinaire.

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

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

Reporté à une assemblée extraordinaire.

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

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

Reporté à une assemblée extraordinaire.

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

7. **Remplacement nécessaire de la vidéophonie, explications. Vote.**

Présentation de l'offre de Yves Gilles :

- Module du hall – 1574,56 € TVAC (module commun facturé par quotités).
- Poste intérieur parlophone – 119,52 € TVAC
- Poste intérieur Vidéophone – 249,63 € TVAC

Il est décidé de commander le travail à Monsieur Gilles.

L'ensemble des copropriétaires présents ou représentés porte leur choix sur le poste vidéophonie (qui est facturé par notre de lots d'appartements).

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

**Mode de financement :** via un appel unique à payer pour le 31/03/23

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

8. **Désignation des personnes (à défaut désignation d'une société) qui s'occupent de l'inspection de l'éclairage de secours pour l'exercice 2023. Vote.**

\_\_\_\_\_ ont déjà effectué l'inspection pour cette année, l'éclairage du hall d'entrée est défectueux, il sera remplacé par Monsieur Gilles l'électricien.

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

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

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

**9. Problématique du niveau d'éclairage insuffisant au niveau des paliers pour la conformité de l'ascenseur. Explications. Vote.**

\_\_\_\_\_ va faire le test avec un éclairage de 18 W et voir si cela fonctionne, si cela fonctionne cela sera appliqué à tous les paliers et si pas faisable un devis sera demandé à Monsieur Gilles pour l'AG extraordinaire.

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

**10. Modification à apporter au niveau des évacuations d'eau usées qui se trouvent au niveau du parking. Explications. Présentation devis. Vote.**

\_\_\_\_\_ donne une explication sur la problématique rencontrée au niveau de la colonne C, avec les coudes qui sont en angle droit à certains endroits/ mauvaises pentes. Il n'est pas possible de curer correctement et cela provoque des bouchons.

Présentation de l'offre de AG Chauffage Sanitaire. \_\_\_\_\_ va rencontrer le plombier afin de voir avec lui ce qu'il y a lieu de réaliser.

Le travail doit dans tous les cas être exécuté.

Il est voté sur le principe de réaliser le travail une fois le devis définitif approuvé par le conseil de copropriété.

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

**Mode de financement :** via un appel unique une fois le montant connu.

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

3

**11. Recharge des véhicules électriques éventuels au sein de la résidence. Explications. Vote.**

Autorisée à condition que la personne qui souhaite installer cela obtienne l'autorisation nécessaire du service incendie de DINANT.

Pas de recharge rapide.

Installation devra être agréée par un organisme de contrôle.

Installation entièrement à la charge du demandeur.

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

**12. Envisager le remplacement des châssis en bois par des châssis en PVC pour les copropriétaires qui le souhaitent. Explications. Vote.**

Accord sur le principe.

L'esthétique (division, dimension,..) devra rester la même qu'actuellement.

Pour la couleur qui devra être la plus proche possible de la teinte actuelle, il est demandé à la première personne qui souhaitera remplacer de soumettre le RAL au membre du conseil pour approbation. Les prochains copropriétaires devront respecter le même coloris/RAL.

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

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

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

- 13. Approbation de la mise en conformité des statuts suivant projet en annexe (nous vous demandons de prendre connaissance du projet et de nous faire part de vos remarques éventuelles idéalement préalablement à la réunion par e-mail afin d'interpeller le notaire si cela s'avère nécessaire). Vote.**

Pas de remarque

**Vote :** Ce point est approuvé à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés  
Mandat est donné au syndic pour la signature de l'acte modificatif.

**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 l'appartement [REDACTED] et des incivilités rencontrées au niveau des parties communes. Explications. Vote si nécessaire.**

La personne concernée [REDACTED]

Les copropriétaires sont inquiets.

Un nouveau courrier a été adressé à son administrateur par le syndic cette semaine.

Le syndic propose de mandater un avocat pour défendre les intérêts de la copropriété.

**Vote :** ce point est refusé à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

- 15. Problématique d'humidité via le pignon droit. Explications. Vote.**

Ce point sera vu avec maître Dolpire lors de la signature de l'acte de mise en conformité afin de voir ce qu'il est possible de faire avec BAIO et ensuite la copropriété entamera les études nécessaires via architecte si cela est faisable.

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

4

- 16. Nettoyage des parties communes. Explications. Vote.**

La personne en charge du nettoyage de la résidence ne va plus travailler avec l'ALE. Il a été demandé à l'ALE de trouver une personne pour la remplacer.

Si aucune ALE n'est disponible, les membres du conseil sont mandatés pour le choix d'une société de nettoyage.

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

- 17. Présentation du budget 2023 annexé à la présente. Explications. Vote.**

Présentation d'un budget de 27.029,48 €.

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

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  
BCE : 0818.893.695  
Compte banque: BE92 0689 3184 9523

**18. Alimentation du fonds de réserve. Explications. Vote.**

Appel de 12.000,00€ jusqu'à révocation.

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

**19. Nomination du conseil de copropriété pour l'exercice 2023. 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.

**20. Nomination du commissaire aux comptes pour l'exercice 2023. Vote.**

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

**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.

**21. Reconduction du mandat du syndic à savoir P.G.I. Expert Srl représentée par Madame Kheder pour un nouveau mandat de 3 ans, signature de la convention par les membres du conseil. Vote.**

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

**22. Choix de la date pour la prochaine assemblée générale. Vote.**

L'AG extraordinaire aura lieu le 05/04/23 à 14h00 au bureau à AUVELAIS.


Choix du samedi 23/02/2024 sauf problème.

**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.

  
Pour P.G.I. SPH  
Reem KHEDER  
Administratrice

  
**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

