



sprl "SOBER SYNDIC

Gestions immobilières - Syndic
Place de la Villette, 11
6001 Marcinelle

Tel: 071/36.35.70 Fax: 071/43.60.78
I.P.L.n°:103.068 BE0888240777 RPM

Copropriété « PALLAS »

Rue de la Neuville, 64 à 72
6000 Charleroi
BCE 886.878.027

PV de l'Assemblée Générale Ordinaire du 23 octobre 2021

Ce samedi 23/10/2021, s'est tenue l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires de la résidence Pallas RPM : 886.878.027) (Rue de la Neuville, 64-66-68 et 72 à 6000 Charleroi) à 14h00 à l'Hôtel Novotel situé Place Verte, 17 à 6000 Charleroi. L'assemblée avait été valablement convoquée par écrit dans les délais et l'ordre du jour a été respecté.

La liste des présences jointe à la présente fait partie intégrante du PV.

Quotas de présence : 4824,50 / 9.097èmes et 46 propriétaires d'appartement présents ou représentés sur 85 ;
2.428 / 4.789èmes et 35 propriétaires de garages présents ou représentés sur 58.

L'assemblée est donc valablement constituée et peut valablement délibérer.

La présidente ouvre la séance à 14h15 et souhaite la bienvenue aux nouveaux propriétaires.

1) Vérification des présences et nomination du président d'assemblée générale :

Les présences ont été contrôlées et, conformément à la décision de l'assemblée générale du 16/10/2010, Madame Daubresse est nommée présidente de l'assemblée générale

2) Approbation des comptes annuels pour la période du 01/07/2019 au 30/06/2021. Vous trouverez en annexe, le détail des charges, le bilan, votre décompte individuel ainsi que votre décompte Caloribel. Les comptes ont été vérifiés par les vérificateurs en leur séance du 02 août 2021. Tous les comptes sont visibles aux bureaux du syndic sur demande. Décision quant à l'affectation des soldes.

Lecture et présentation des comptes et du bilan est faite par le syndic qui répond à toutes les questions. Les frais de chauffage de 2020-2021 sont en augmentation par rapport à l'année précédente, le prix du gaz en est la principale raison. Le montant global des charges est néanmoins stable par rapport à l'année dernière. Il n'y a pas eu de gros frais ou de gros imprévus cette année autres que ceux qui avaient été décidés lors des dernières assemblées.

Concernant le poste dépenses à répartir, celui-ci est également stable par rapport à 2019-2020.

Concernant les dossiers contentieux, le dossier de Mr Riquet, ce dernier effectue des paiements mensuels sur le compte de la copropriété suite à jugement. Le syndic signale qu'il n'y a pas d'autres dossiers contentieux pour le moment. La très grosse majorité des copropriétaires colutres avec un solde en leur faveur.

Tous les propriétaires qui n'auront pas réglés leur solde dans les délais seront également transféré à l'avocat pour récupération plus rapide des sommes dues.

Concernant le fonds de réserve, celui-ci est en augmentation et se solde au 30/06/2021 à 63325,95 €.

A l'unanimité des voix, l'assemblée approuve les comptes. Les soldes sont à payer ou seront remboursés au plus tard pour le 15 novembre 2021.

3) Décharge au conseil de copropriété (Mmes Doyle, Daubresse et Goor) et aux commissaires aux comptes (Mr Chevalier et Mme Doyle et Goor) pour la période du 01/07/2019 au 30/06/2020 :

L'assemblée donne décharge au conseil de copropriété et aux commissaires aux comptes pour l'exercice 2019-2020 et 2020-2021. Vote à l'unanimité des voix excepté les membres actuels et commissaires actuels qui s'abstiennent.

4) Décharge au syndic pour la période du 01/07/2019 au 30/06/2021 :

A l'unanimité des voix, l'assemblée donne décharge au syndic pour les exercices 2019-2020 et 2020-2021.

5) Reconduction du syndic :

A l'unanimité des voix, l'assemblée reconduit le syndic dans ses fonctions jusqu'à la prochaine assemblée générale.

6) Election ou reconduction des membres du conseil de copropriété et commissaires aux comptes. Tous les mandats prennent fin. Tous les membres actuels sont candidats à leur réélection. Le syndic n'a reçu aucune autre candidature..

Le syndic signale qu'il n'a reçu aucune candidature. Tous les membres sortants sont candidats à leur réélection. Les votes ont lieu :

Conseil de copropriété : à l'unanimité des voix et aucune abstention, Mme Goor, Mme Doyle et Mme Daubresse sont réélues au conseil de copropriété pour un mandat de un an. Mme Daubresse est nommée présidente du conseil de copropriété.

Commissaires aux comptes : à l'unanimité des voix, l'assemblée reconduit les commissaires pour un an : Mesdames Doyle, Goor et Monsieur Chevalier.

7) Proposition de rénovation des habillages déco cabine. Présentation des devis, vote et financement :

Le syndic présente les devis de la firme Kone pour le remplacement de la déco cabine. Budget : 5400 € TTC par ascenseur. L'assemblée passe aux votes et décide d'approuver les travaux de rénovation des déco cabines des 4 ascenseurs à l'exception de Mme Froment (B10) soit 100 voix contre. Le financement se fera via le Fonds de Réserve de la copropriété. L'assemblée donne mandat au conseil de copropriété pour choisir la teinte et la couleur. Décision prise à l'unanimité des voix, pas d'abstention.

8) **Présentation des devis pour la mise en conformité des lances-incendies de la copropriété. Vote et financement :**

Le syndic signale que les lances incendies de la copropriété ont été déclassées par Vincotte et par Ansul car ces dernières sont trop anciennes et plus conformes aux normes actuelles. Les devis reçus de la firme Ansul sont de 19310 € TTC. Il est précisé que ce montant reprend également le remplacement des hydrants. Etant donné la nécessité de garantir la sécurité de la copropriété, l'assemblée générale marque son accord sur le devis de la firme Ansul. Le financement se fera via le Fonds de Réserve de la copropriété. Décision prise à l'unanimité des voix, pas d'abstention.

9) **Remplacement du groupe hydrophore 68-72 :**

Le syndic signale à l'assemblée générale que le groupe hydrophore qui alimente les entrées 68 et 72 a du être remplacé. Celui alimentant les entrées 64 et 66 a déjà été remplacé durant l'exercice 2014-2015. Il s'agissait encore des pompes d'origine. Le devis était de 12996,11 €. Il était nécessaire de le remplacer car ce dernier perdait beaucoup d'eau et les pièces étaient trop anciennes. Afin de garantir de l'eau à tous les étages, il était urgent de le remplacer. L'assemblée générale marque son accord à l'unanimité des voix et le financement aura lieu via le Fonds de Réserve de la copropriété.

10) **Demande d'acceptation pour le placement de « screens » aux fenêtres :**

Suite à de multiples demandes de propriétaires de placement de « screens » aux fenêtres en façade avant, ce point a été ajouté à l'ordre du jour. En effet, lorsque le soleil donne sur les fenêtres en façade avant la chaleur peu très vite devenir insupportable. L'assemblée marque son accord à l'unanimité des voix pour le placement de « screens » en façade avant. Il s'agit d'une dépense et une demande privative. L'assemblée cependant précise que les « screens » devront être de la même couleur que les châssis. Décision prise à l'unanimité des voix, pas d'abstention.

11) **Présentation de la problématique du rechargement de véhicules électriques dans les garages de la copropriété. Solution et vote :**

Le syndic présente à l'assemblée la problématique actuelle de recharge des véhicules électriques dans les garages. Il est rappelé que les consommations des garages sont repris sur le compteur des communs de la copropriété. Pour information la consommation actuelle des garages n'est pas en augmentation depuis plusieurs années.

12) **Présentation des questions des questions reçues par écrit. Lecture :**

- Questions de Mme Servais :

- La hauteur de la porte des garages sera placée au-dessus des portes.
- Encombrants dans les caves : Il est rappelé que cela génère des frais complémentaires à la copropriété. Il est demandé aux propriétaires de sensibiliser leurs locataires.
- Prise de terre : Il est signalé que le piquet de terre a été réceptionné par un organisme de contrôle agréé.

13) Présentation du budget, reconduction des fournisseurs habituels de la copropriété et fixation des provisions pour charges et fonds de réserve :

A l'unanimité des voix, l'assemblée reconduit tous les prestataires de services et fournisseurs habituels : Engie, Csa, Kone, Bureau d'assurances Lorette (qui fait partie et Sober syndic), Abiplomb, Vidange Rary, Charleroi Serrures, Minet-Delin, ...

Le syndic préconise de maintenir les charges hors chauffage au même montant ce qui représente : (13 €/quotité/an + consommation de chauffage 2020-2021). L'assemblée approuve à l'unanimité des voix.

Concernant les quotités garages, le syndic préconise de revoir la provision à 1 €/quotité/an.

A l'unanimité des voix, l'assemblée décide d'alimenter le fonds de réserve à concurrence de 2,80 €/quotité/an, soit 25.471 €/an au total.

14) Divers et informations

- Il sera demandé à la concierge de prendre un produit plus odorant qui sent plus fort.
- Pour la prochaine assemblée générale un point à l'ordre du jour sera mis : Placement d'une échelle de secours débrayable afin de donner accès depuis le couloir d'évacuation arrière jusqu'au parc.
- Il est rappelé qu'il est strictement interdit de jeter des lingettes dans les WC.
- Des valves seront placées dans le hall de la résidence pour placer à l'avenir les avis.

Sauf stipulation contraire, toutes les décisions sont prises à l'unanimité des voix et il n'y a eu aucune abstention de vote. Sauf stipulation explicite, le terme unanimité des voix doit s'entendre à l'unanimité des propriétaires présents et représentés.

L'ordre du jour étant épuisé, la présidente lève la séance à 15h45.

Après lecture complète du PV par le syndic, la présidente et le syndic signent le PV ainsi que tous les propriétaires qui le souhaitent.

The bottom section of the page contains numerous handwritten signatures in black ink. Some signatures are clearly legible, such as 'Deterville', 'Vandenberghe', 'Halle', 'Seraut', and 'Seraut'. Other signatures are more stylized and difficult to read. The signatures are scattered across the lower half of the page, indicating that many owners have signed the minutes.