



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.I.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 14 octobre 2023

Ce samedi 14/10/2023, 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 : 4.710/9.097èmes et 42 propriétaires d'appartement présents ou représentés sur 82 ;
2.424/4.789èmes et 30 propriétaires de garages présents ou représentés sur 53.

L'assemblée est donc valablement constituée et peut valablement délibérer ; 51,77 % de présence.

La présidente ouvre la séance à 14h00 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 01/07/2022 au 30/06/2023. 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 07 septembre 2023. 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 2022-2023 sont en diminution par rapport à l'année précédente à l'exception de la consommation qui est due à une fuite privative dans l'appartement du B7, cette augmentation est donc refacturée en privatif. Le montant global des charges est néanmoins stable par rapport à l'année dernière à l'exception des frais de nettoyage. 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 globalement stable par rapport à 2021-2022 à l'exception des indexations relatives notamment à la conciergerie, assurances, énergie, ...

Concernant les dossiers contentieux, le dossier de Mr Riquet, ce dernier effectue des paiements mensuels sur le compte de la copropriété suite à jugement. Cependant les nouvelles charges sont en souffrance, une nouvelle procédure est donc en cours. Le syndic

signalétique d'autres dossiers contentieux ont été transféré en justice suite à des absences de paiement, notamment Mme De Coster (B7).

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

Concernant le fonds de réserve, celui-ci est en diminution et se solde au 30/06/2023 à 47312,27 €. Pour rappel l'assemblée avait approuvé lors de la dernière réunion de financer les travaux de rénovation des décors cabines d'ascenseurs via le Fond de Réserve, d'autres dépenses de conervation ont été financées également dans le cadre du remplacement d'électrovannes, réparation cuve et réparation toiture. Approbation à l'unanimité des voix, pas d'abstention.

A l'unanimité des voix, l'assemblée approuve les comptes. Les soldes sont à payer ou seront remboursés au plus tard pour le 30 novembre 2023.

3) Décharge au conseil de copropriété (Mmes Daubresse et Goor) et aux commissaires aux comptes (Mr Chevalier et Mme Goor) pour la période du 01/07/2022 au 30/06/2023 :

L'assemblée donne décharge au conseil de copropriété et aux commissaires aux comptes pour l'exercice 2022-2023. Vote à l'unanimité des voix excepté les membres actuels et commissaires actuels qui s'abstiennent.

4) Décharge au syndic pour la période du 01/07/2022 au 30/06/2023 :

A l'unanimité des voix, l'assemblée donne décharge au syndic pour les exercices 2022-2023.

5) Reconduction du syndic :

A l'unanimité des voix, l'assemblée reconduit le syndic dans ses fonctions. L'assemblée donne mandat au conseil de copropriété pour signer le contrat du syndic. Pas d'abstention.

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 à l'exception de Mme Doyle qui décédée. Les votes ont lieu :

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

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

7) Présentation de la problématique afin de procéder au curage des multiples descentes principales de la copropriété. Solution à y apporter :

Le syndic signale que les canalisations des évacuations des eaux usées de la résidence sont étanches mais celles-ci ont une section réduite suite à l'accumulation de calcaire et de saleté avec les années. Pour rappel il s'agit toujours des évacuations d'origine de la

résidence. Le syndic avait présenté un devis de la firme Rary pour procéder à un curage des décharges. Budget : 4500 € par descente. L'assemblée avait marqué un accord lors de l'AG de 2012 afin d'investiguer. Il s'avère que le problème est délicat car il est nécessaire pour cela de faire des ouvertures dans les tuyaux à chaque étage pour pouvoir passer la machine. Les différentes sociétés contactées ne veulent pas prendre la responsabilité de faire ces ouvertures étant donné l'état et l'âge de la tuyauterie. En effet il y aurait un risque de fragiliser toute la décharge et donc de faire pire que mieux. Etant donné la situation l'assemblée décide de ne pas intervenir sur le curage et de continuer à effectuer les débouchages en cas de bouchon. Cependant l'assemblée décide d'en tenir compte dans le cadre de la cotisation au Fond de Réserve et de bien le conserver en cas de nécessité dans le futur de remplacer une décharge complète. L'assemblée générale demande que le syndic puisse présenter des devis lors de la prochaine AG afin de procéder au remplacement d'une colonne d'évacuation complète et ce afin de se rendre compte du budget.

8) Suite à la prise de pension obligatoire de la concierge en date du 31/12/2023, présentation des différentes possibilités afin d'assurer le suivi : nouvelle concierge, société extérieure. Vote :

Le syndic signale à l'assemblée que la concierge est dans l'obligation de prendre sa pension à partir du 1^{er} Janvier 2024. Le syndic présente les 2 solutions possibles à l'assemblée, soit remplacer par une nouvelle concierge ou alors passer par une société extérieure. Le syndic présente les budgets via une société extérieure. L'assemblée passe aux votes et décide à l'unanimité des voix de continuer le système de concierge aux mêmes conditions. L'assemblée donne mandat au conseil de copropriété pour entamer les démarches et signer le contrat avec la nouvelle concierge.

9) Suite à la demande d'un propriétaire, présentation des devis afin de procéder à l'isolation de la toiture de la copropriété. Vote et financement :

Le syndic présente à l'assemblée les devis dans le cadre de la rénovation et isolation de la toiture de la copropriété. Le syndic signale que la toiture actuelle ne montre aucun signe de faiblesse quant à son étanchéité. Le but premier est d'isoler la toiture de la résidence. Budget : 120.000 €. Dans le cadre de ces travaux, la copropriété serait en droit d'obtenir une prime de 60 € par mètre carré par la Région Wallonne, soit un total de 55.000 €. Cependant, la copropriété devrait d'abord les avancer avant de recevoir la prime. Cela représenterait un appel moyen de 1400 € par appartement. L'assemblée décide à l'unanimité des voix de demander des autres devis pour placer un isolant de 20 cm et également d'isoler le plafond du niveau 0 au-dessus des parkings. De plus, un auditeur sera appelé pour faire l'audit de la résidence afin de voir les possibilités et les réalités pour maximiser l'isolation de la copropriété. Sur cette base une assemblée générale extraordinaire sera convoquée afin de présenter les devis et les modes de financements qui sont possible.

10) Suite à la demande d'un propriétaire, présentation des devis dans le cadre de la remise en peinture des parties communes de la copropriété (mur, plafond et portes d'ascenseur extérieur) :

Suite à la demande d'un propriétaire, le syndic présente les devis afin de procéder à la remise en peinture des communs de la copropriété, budget 8300 € par entrée (murs et plafonds), soit un total de 33.200 € pour toute la copropriété. Attention le syndic précise que les portes privatives et les portes des appartements ne sont pas comprises. Si l'assemblée générale le désire le budget pour la remise en peinture est de 100 € HTVA par

face soit un budget de 5.500 € pour toute la copropriété. L'assemblée générale décide à l'unanimité des voix de ne pas effectuer ces travaux cette année. Cependant l'assemblée générale marque son accord afin de remettre en peinture les 4 entrées du -1 jusqu'au 1^{er} étage pour un budget de 4500 €. Financement via le Fonds de Réserve de la copropriété, décision prise à l'unanimité des voix, pas d'abstention sauf si les comptes sont en boni pour l'exercice 2023-2024, alors les frais seront repris dans les charges courantes de la copropriété. Décision prise à l'unanimité des voix, pas d'abstention.

11) Problématique des troubles de voisinage, explication et solution à y apporter (B7). Information :

Le syndic signale qu'il ne peut que déplorer les quelques rares cas isolés de troubles de voisinage dans la résidence. En effet, les pouvoirs du syndic et de la copropriété sont limités dans ce genre de litiges de conflits de voisinage. Le syndic encourage les copropriétaires à systématiquement appeler la police en cas de problèmes. Par la suite, en cas de récidive, seul le juge de Paix peut intervenir. Cependant l'assemblée insiste sur les occupants de l'appartement du B7 (propriétaire occupant), en effet la police est déjà intervenue à de multiples reprises, de plus il y a une fuite d'eau de plus de 10000 € à cause d'une chasse d'eau qui coule et le propriétaire ne fait rien.

12) Suite à des problèmes d'intrusion dans la résidence par les portes d'évacuation donnant sur l'arrière au premier étage, proposition de placement de lecteur de badges sur ces portes afin de sécuriser l'accès.:

Le syndic signale que ce point est directement lié avec le point précédent. En effet, de nombreux visiteurs extérieurs de la résidence passent par l'escalier de secours à toutes les heures de la nuit et rentre par ces portes. La police est bien au courant et est déjà intervenue à de multiples reprises. Cependant, le syndic signale que par raison de sécurité ces portes doivent restées ouvertes en cas d'évacuation. Etant donné la situation ces portes resteront ouvertes. Cependant il est proposé d'enlever les escaliers de secours entre le rez et 2^{ème} étage et de mettre un escalier escamotable à partir du 2^{ème} étage, de cette manière les personnes ne pourront plus passer par cet escalier pour monter dans les étages. Le syndic demandera des devis pour établir ce type d'installation et ces devis seront présentés lors de l'assemblée générale extraordinaire qui aura lieu en même temps que pour les travaux de toiture.

13) Présentation des questions reçues par écrit. Lecture :

Le syndic fait lecture des questions de Mme Servais et répond aux questions.

14) 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 de Sober syndic), Abiplomb, Vidange Rary, Charleroi Serrures, Minet-Delin, avocat Lambert ...

Le syndic préconise de maintenir les charges au même montant que pour l'exercice précédent. L'assemblée approuve à l'unanimité des voix.

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

(Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom of the page)

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.

15) Divers et informations :

- Le syndic signale qu'il est toujours dans l'attente de la nouvelle numérotation des boîtes aux lettres. Dès réception la nouvelle numérotation sera communiquée et appliquée sur les boîtes aux lettres.
- L'assemblée signale que le locataire de Mr Wembo a été interpellé suite au non respect du ROI : bruit la nuit, nuisance, couvertures aux balcons, machines bruyantes la nuit, musique très forte ... Le propriétaire sera interpellé.

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 16h20.

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



 A collection of handwritten signatures in blue ink, including:

- Deterville
- Reprez Aleksandra
- Antoine
- Wembo
- Quynne
- Fontaine
- Sape
- Stalini
- Edle
- VRM
- Vinedeo