



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

## sprl "SOBER SYNDIC"

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

## Copropriété « PALLAS »

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

1

### PV de l'Assemblée Générale Ordinaire du 15 octobre 2022

Ce samedi 15/10/2022, 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 : 5.240/9.097èmes et 45 propriétaires d'appartement présents ou représentés sur 85 ;  
2.310/4.789èmes et 30 propriétaires de garages présents ou représentés sur 58.

L'assemblée est donc valablement constituée et peut valablement délibérer ; 54,36% de présence.

La présidente ouvre la séance à 14h00 et souhaite la bienvenue aux nouveaux propriétaires.

L'assemblée respecte une minute de silence en hommage à Mme Doyle décédée en date du 28 septembre 2022.

#### 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 01/07/2021 au 30/06/2022. 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 01 septembre 2022. 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 2021-2022 sont en augmentation par rapport à l'année précédente. 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 2020-2021.

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 signale qu'il n'y a pas d'autres dossiers contentieux pour le moment.

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 diminution et se solde au 30/06/2021 à 39298,66 €. Pour rappel l'assemblée avait approuvé lors de la dernière réunion de financer plusieurs travaux via le Fond de Réserve (Remplacement des dévidoirs, remplacement group hydrophore, nouvelles déco cabines). De plus du matériel de la marque Salto pour le contrôle d'accès de la résidence a du être acheté et stocké en cas de pannes dans le futur car la société arrête la production de ce type de matériel ; dépense financée par le Fonds de Réserve, 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 2022.

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 01/07/2021 au 30/06/2022 :

L'assemblée donne décharge au conseil de copropriété et aux commissaires aux comptes pour l'exercice 2021-2022. Vote à l'unanimité des voix excepté les membres actuels et commissaires actuels qui s'abstiennent.

4) Décharge au syndic pour la période du 01/07/2021 au 30/06/2022 :

A l'unanimité des voix, l'assemblée donne décharge au syndic pour les exercices 2021-2022.

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 de l'accentuation de dépôts clandestins dans les halls des caves de la résidence. Présentation des devis pour le placement de caméras afin de stopper le problème. Vote et financement :

Le syndic signale qu'il devient régulier que des encombrants soient placés dans les couloirs des caves. A chaque fois la copropriété doit faire évacuer ces déchets. Cela

engendre des frais et est strictement interdit. Malgré les affiches placées, le problème persiste. Des devis sont présentés pour placer des caméras de surveillance dans les halls des caves afin de pouvoir surveiller les personnes qui viennent placer des déchets. De cette manière les frais d'évacuations seront remis aux frais privatifs de la personne responsable dans la mesure où il est possible d'identifier les personnes. Budget pour 4 caméras avec enregistreur : 2500 €. L'assemblée passe aux votes : 2.088,5 voix pour (B11, F10, C7, F4, B6, F2, D1, E9, G5, CD11, B10 et G1) ; soit 27,66% ; les autres propriétaires sont contre. Pas d'abstention. Etant donné le résultat des votes, les caméras ne seront pas placées.

8) Suite à la demande d'un propriétaire, proposition de placement d'un système d'ouverture manuelle de la porte de garages en extérieur en cas de panne de courant. Présentation des devis, vote et financement :

Le syndic signale que ce système existe déjà. Seul la concierge et le conseil de copropriété ainsi que le syndic possèdent une clé pour déverrouiller les portes en cas de panne de courant.

9) Suite à la récurrence des problèmes d'évacuation des eaux de la résidence, proposition de traitement des tuyaux d'évacuations des eaux usées. Présentation des devis, vote et financement :

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 présente un devis de la firme Rary pour procéder à un curage des décharges. Budget : 4500 € par descente. La société Rary a signalé que la colonne B serait dans les plus urgentes. L'assemblée marque son accord pour demander à la firme Rary d'investiguer avec caméras pour voir les urgences et dans le cas des urgences techniques un curage pourrait être effectué. Financement via le Fonds de Réserve de la copropriété.

10) Suite à la demande d'un propriétaire, demande d'acceptation d'accès aux véhicules LPG dans les garages de la résidence :

L'assemblée décide à l'unanimité des voix de ne pas accepter les véhicules LPG dans les garages. Décision prise à l'unanimité des voix, pas d'abstention.

11) Problématique des troubles de voisinage, explication et solution à y apporter. 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.

12) Suite à la rénovation des décorations cabines des ascenseurs de la résidence, et afin de les préserver, proposition d'établissement d'une taxe de 200 € en cas de déménagement/emménagement via les ascenseurs + rappel de l'obligation de déménager via un lift :

L'assemblée signale qu'elle est très satisfaite des nouvelles décorations cabines. Afin de les préserver, l'assemblée rappelle qu'il est strictement interdit de prendre les ascenseurs

pour les monts de charges. En effet -, il est strictement interdit d'utiliser les ascenseurs pour faire des déménagement ou y faire passer des encombrants. Les ascenseurs doivent être utilisés en bon père de famille tout en le préservant. L'assemblée décide à l'unanimité des voix de fixer une pénalité de 200 € en cas de non respect à cette disposition. Toute infraction sera automatiquement signalée au propriétaire concerné et une pénalité de 200 € sera établie en frais privatifs de l'appartement concerné. Ces pénalités de 200 € seront intégrées au Fonds de Réserve de la copropriété. Décision prise à l'unanimité des voix, pas d'abstention.

13) Présentation des questions reçues par écrit. Lecture :

Le syndic fait lecture des questions de Mme Servais, Mr Cogo et Mr Antoine et répond aux questions. L'assemblée décide de ne pas modifier le mode d'éclairage des communs de la copropriété (garges et halls communs).

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, Css, 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 2021-2022 + 50% de la consommation chauffage de 2021-2022 ). 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.

15) Divers et informations :

- Un capteur de mouvement sera placé dans le hall des caves qui donne accès au deuxième couloir car il n'y en a pas dans ce hall.

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 15h50.

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

*(Handwritten signatures and notes)*

*Le syndic*

*La présidente*

*Propriétaires*

*Ed. : Sober Syndic 15/10/2022*