

# Résidence Beaux-Arts

## Charleroi

**Rapport assemblée générale ordinaire du lundi 27 novembre 2023 à 19H chez le Gérant,  
AVENUE GAMBETTA 84/47 à 7100 LA LOUVIERE.**

**Liste de présence-validité de l'assemblée-points divers supplémentaires si nécessaire,  
désignation d'un président de séance et du secrétaire.**

- 13/18 présents ou représentés et 5740/10000e donc l'assemblée est valablement ouverte.
- Des points divers seront ajoutés.
- Président de séance : Christophe Bertrand et secrétaire : Maxime Dugauquier

### **1. Commentaires sur le PV de l'assemblée générale extraordinaire du 11 mars 2023.**

Aucun commentaire.

### **2. Renouvellement conseil de copropriété et syndic.**

Le comité est renouvelé et approuvé à l'unanimité.  
Le contrat de syndic est également renouvelé à l'unanimité.

### **3. Comptes et approbation, décharge à donner au syndic et contrôleurs aux comptes.**

La décharge est donnée au syndic et aux commissaires aux comptes.  
Aucune remarque n'est émise.

La réparation charges locataire et charges propriétaire est à déterminer par les propriétaires.

La prochaine assemblée générale ordinaire se fera dans la première quinzaine de juin 2024.

### **4. Bilan travaux et maintenance.**

RSI

Les pompiers sont venus et ont émis plusieurs remarques :

- Détecteur incendie dernier étage;
- Ajouter 4 blocs de secours dans les caves ( 2 caves et 2 garage);
- Ajouter portes coupe-feu entre cave-garage + cave-escaliers;
- Portes coupe-feu Hanocq Group et Van Bunderen.

Ce sont de simples remarques qui ne sont pas bloquantes.  
Plusieurs attestations ont été remises aux pompiers.

La ville demande de lever les remarques pour les permis de location.

Les commandes ont été effectuées pour lever les remarques :

- Self Alarm s'occupe des blocs de secours et du détecteur incendie (intervention le 1er décembre). Ils proposent un contrat pour le fonctionnement de l'alarme et le fonctionnement des blocs. Un point sera ajouté à ce sujet pour la prochaine assemblée;
- Les portes sont en commandes (peut-être placées avant la fin de l'année).

Monsieur Van Bunderen aurait commandé ses portes coupe-feu.

### Chaudières

Les chauffagistes sont venus effectuer un réglage sur les puissances chaudières.  
Tout fonctionne parfaitement.

Un entretien a été effectué également sur l'adoucisseur.  
Un contrat a été proposé pour l'adoucisseur également. Un point sera ajouté à ce sujet pour la prochaine assemblée.

### Ascenseur

Un nouveau carreau (5e étage) et 2 boutons provisoires ont été placés.  
De nouveaux boutons ont été commandés.

BTV est passé.

2 remarques ont été émises :

- Réglage porte à revoir;
- Autocollant de la part de Kone à placer dans la cabine d'ascenseur.

Kone réclame des frais pour leurs 2 dernières interventions que l'on décide de ne pas payer.

Monsieur Schills et Bertrand s'occupent du revêtement de sol.

### Porte d'entrée

Le système à badges a été installé et a permis de limiter l'accès d'intrus dans l'immeuble.

Il reste un dernier réglage à faire pour l'ouverture en cascade des portes d'entrée. Le réglage sera fait prochainement.

### **5. Liste des fournisseurs (vote)**

Ascenseur: Kone

Gaz: Daelemans

Contrôle ascenseur: BTV

Maintenance électricité: ALB ELEC

Adoucisseur: Durlen ( contrat éventuel )

Extincteurs et dévidoirs : BUSINESS FIRE

Chaudières et plomberie: WICLAR ET DB CHAUFFAGE

Nuisibles: APC

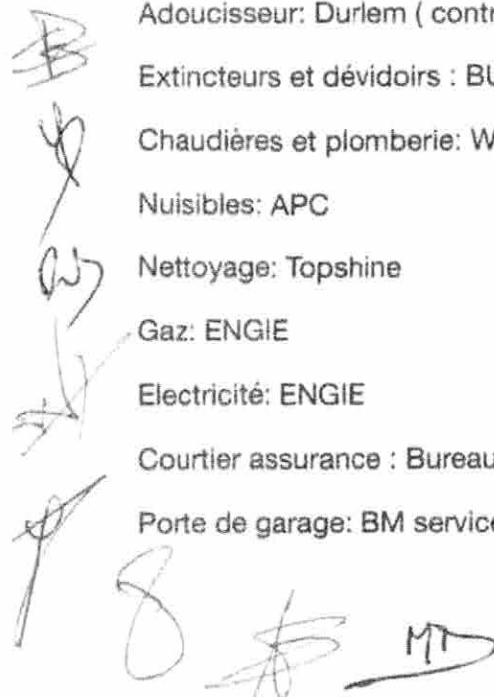
Nettoyage: Topshine

Gaz: ENGIE

Electricité: ENGIE

Courtier assurance : Bureau Bronchain

Porte de garage: BM service



## **6. Franchise dégât des eaux de 2022 ( Mr D'HAYER, vote )**

En juin 2022, un tuyau de radiateur de Monsieur d'Hayer a percé et a provoqué des dégâts importants.

L'assurance est intervenue également pour la réparation du tuyau de chauffage.

Monsieur d'Hayer est d'accord de payer la franchise mais pas le montant actuel qui est multiplié par 10 à cause des dégâts précédents de l'immeuble.

Dans ce cas précis et étant donné que le dégât n'est pas dû à une négligence, la copropriété propose de garder la somme de 579€ payée par l'assurance pour la réparation du tuyau de l'appartement mais de payer la franchise. Monsieur d'Hayer est d'accord et l'assemblée approuve à l'unanimité.

## **7. Frais de rappel, 50€/ rappel maximum 1 fois/mois/propriétaire ET 6% l' an à la clôture des comptes.**

Approuvé à l'unanimité.

## **8. Montants des diverses astreintes et rappels à transférer sur le compte grosses réparations. (Vote)**

L'assemblée décide à l'unanimité de conserver les montants sur le compte du fonds de roulement.

## **9. Autorisation au gérant de solder des réparations urgentes non votées en AG si supérieures à 800€ TTC du fonds de réserve.**

Autorisation donnée par l'assemblée à l'unanimité.

## **10. Dossiers contentieux: ISL, Walschot et Hanocq group**

### ISL

Il doit encore environ 58.000€ qui sont bloqués chez le notaire. L'avocat a conseillé d'effectuer une saisie immobilière. Les démarches sont en cours.

Le lot est vendu, le gérant attend d'être interrogé par le notaire pour la vente.

### Walschot

Il doit encore environ 12500€ en tout à la copropriété.

Il demande de faire un décompte de 2023 pour la somme qu'il doit et promet de payer son solde de 2022 avant le 4 décembre.

Une nouvelle demande pour le remplacement du carreau cassé va être envoyée.

### Hanocq Group

La société ne paye plus depuis le mois de juillet.

The image shows several handwritten signatures and initials in black ink. On the left, there is a large, stylized signature. To its right, there are several smaller, more legible signatures and initials, including one that appears to be 'MD' inside a circle.

**11. Dossier devis conduite de gaz Lenisa and Co. Conduite principale non défectueuse suivant le rapport de l'organisme de contrôle. Remboursement ou le cas échéant dossier à transférer à l'avocat ?**

Lenisa and Co avait détecté une soi-disant fuite de gaz dans l'immeuble. La propriété a avancé environ 5000€ d'acompte pour les travaux de réparation.

Le chauffagiste trouvant cette détection étrange a proposé de faire effectuer un nouveau contrôle sur la conduite principale.

Suite à ce nouveau contrôle, il s'est avéré qu'il n'y avait pas de fuite sur celle-ci.

La copropriété doit une somme avoisinant une somme d'environ 10.000€.

La copropriété décide d'attendre avant d'entamer les démarches.

**12. Nettoyage de l'immeuble en janvier, proportion à facturer à la société Servitra and partners pour les portes, radiateurs, WC abandonnés dans l'immeuble.**

Des encombrants et débris ont été abandonnés dans la copropriété par l'entreprise.

La copropriété a décidé de faire nettoyer l'immeuble début 2023 et voudrait imputer la somme payée à la société de nettoyage dans le cas où des démarches judiciaires seraient intentées par Servitra.

**13. Budget pour 2024. Proposition pour 80000€ au total pour les charges communes et 20000€ pour les grosses réparations.**

Budget approuvé à l'unanimité par l'assemblée.

**14. Divers**

Coupole Chen-Sun

Suite aux grands vents précédents, la coupole de Monsieur Chen a subi des dégâts. Monsieur Chen a remplacé lui-même la coupole en urgence et a demandé une intervention financière de la copropriété pour le remplacement de cette coupole.

La copropriété va payer le montant d'achat de la coupole.

Vitrine Chen-Sun

Après avoir retiré les autocollants de sa vitrine, Monsieur Chen déclare que sa vitrine a été brisée. L'assurance de la copropriété doit intervenir mais Monsieur-Chen doit payer la franchise.

Vol Chen-Sun

Un vol a été commis dans le magasin par les vitrines chez Monsieur Chen le 20 novembre. Monsieur Chen n'a pas d'assurance vol.

C'est l'assurance de la copropriété qui devrait intervenir mais Monsieur Chen qui doit payer la franchise.

Le gérant a demandé un devis pour la réparation à TKSM dont le montant est inférieur au montant de la franchise.

Locataire du studio 41 de la société DUREMAX INVEST SRL

L'expulsion a été signifiée le 10 novembre. Le délais d'un mois pour l'expulsion a débuté dès ce jour-là.

Chauffage RDC Chen-Sun

Le magasin ne participe pas aux frais de chauffage pour le magasin mais doit intervenir dans la « part des anges ».

**FICHE RÉCAPITULATIVE PROPRIÉTAIRES - COMPTES 2022**

CHEN-SUN	FONDS DE ROULEMENT	FONDS DE RÉSERVE	A APPELER
	2387,44115	330,96	2718,40

SEYFI-YUREKLI	FONDS DE ROULEMENT	FONDS DE RÉSERVE	
	270,1059613	-194,67	75,44

Van Bunderen	FONDS DE ROULEMENT	FONDS DE RÉSERVE	
	1808,618321	-145,54	1663,08

Bertrand	FONDS DE ROULEMENT	FONDS DE RÉSERVE	
	160,8182629	-45,36	115,46

Schils	FONDS DE ROULEMENT	FONDS DE RÉSERVE	
	-128,3324727	45,36	-82,97

D'Hayer-Creuset	FONDS DE ROULEMENT	FONDS DE RÉSERVE	
	-713,2503352	-0,03	-713,28

Weiskirchen	FONDS DE ROULEMENT	FONDS DE RÉSERVE	
	439,7360122	0	439,74

Gilles	FONDS DE ROULEMENT	FONDS DE RÉSERVE	
	33,70843404	-47,12	-13,41

Duremax Invest SRL	FONDS DE ROULEMENT	FONDS DE RÉSERVE	
	-1538,311661	0	-1538,31

Delplace	FONDS DE ROULEMENT	FONDS DE RÉSERVE	
	127,48	0	127,48

Seumois	FONDS DE ROULEMENT	FONDS DE RÉSERVE	
	-444,4253897	0	-444,43

Scozzari	FONDS DE ROULEMENT	FONDS DE RÉSERVE	
	613,7359613	0	613,74

Walschot	FONDS DE ROULEMENT	FONDS DE RÉSERVE	
	-2261,015889	-1937,25	-4198,27

ADEL INVEST	FONDS DE ROULEMENT	FONDS DE RÉSERVE	
	295,2168368	-671,70	-376,48

MADLI	FONDS DE ROULEMENT	FONDS DE RÉSERVE	
	-716,9227257	-404,55	-1121,47

Hanocq Group	FONDS DE ROULEMENT	FONDS DE RÉSERVE	
	1816,294111	215,25	2031,54

Immo Santa Lucia	FONDS DE ROULEMENT	FONDS DE RÉSERVE	
	-3956,385889	0	-3956,39

Deblaer	FONDS DE ROULEMENT	FONDS DE RÉSERVE	
	635,1084667	0	635,11

Bentaleb-Rasson	FONDS DE ROULEMENT	FONDS DE RÉSERVE	
	571,0256444	0	571,03