

Résidence Beaux-Arts

Charleroi

Le 20 octobre 2025

Procès verbal de l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires de la Résidence
« **BEAUX-ARTS** » Boulevard J. Bertrand 42-44 à 6000 Charleroi.

**Lundi 20 octobre 2025 à 19H au bureau du gérant, RUE DES CROIX DE FEU 11 (RDC) à 7100
LA LOUVIERE.**

Procès verbal

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

L'assemblée est valablement constituée :

- 14/18 présents ou représentés
- 6878/10.000e

Président de séance : Fabrice Schils (à l'unanimité)

Secrétaire de séance : Maxime Dugauquier (à l'unanimité)

Pas de point à ajouter.

1. Commentaires sur le PV de l'assemblée générale ordinaire du 19 août 2024.

Pas de commentaire.

2. Renouvellement conseil de copropriété (Vote 2/3) et syndic (Vote 50%+1)

Conseil de copropriété 2026 :

- Président : Fabrice SCHILS
- Assesseurs : Monsieur DEWAMME (Madeli), Monsieur SEVERINO, Monsieur VAN LERBERG
- Contrôleur aux comptes : Bertrand DEWAMME (Madeli)

Conseil approuvé à l'unanimité

Le mandat du syndic est renouvelé à l'unanimité pour une durée d'un an.

3. Comptes et approbation, décharge à donner au syndic et contrôleurs aux comptes. (Vote 50%+1)

Les comptes ont été vérifiés par les contrôleurs aux comptes. Pas de remarque.

Le syndic présente et explique les tableaux et les comptes avec les travaux qui ont été effectués.
La décharge est donnée au syndic et aux contrôleurs aux comptes à l'unanimité.

La date butoir pour le paiement des charges est fixée au 20 novembre 2025.

4. Bilan travaux et maintenance.

Ascenseur

Une analyse de risques a été faite pour l'ascenseur et quelques remarques ont été émises par le contrôleur.

La conformité complète a été faite.

Porte entrée

La porte d'entrée a été changée par une porte renforcée en aluminium avec vitrage « securit » pour la sécurité de l'immeuble.

Chaufferie

Des travaux de chaufferie ont dû être effectués en urgence pour la délivrance des permis de location (sens de porte, ligne électrique, plafond RF 120). Tout est en ordre et conforme.

Porte de garage

Les ressorts ont été changés ainsi que le moteur.

5. Travaux rafraîchissement façade, joints de balcons, panneaux, descente eaux usées. (Vote 2/3)

La façade est en mauvais état à cause de l'âge et des incendies des dernières années.

Des devis ont été demandés pour le nettoyage, la réfection des joints et divers travaux (DEP, panneaux, ...) à :

- RC Reno;
- Asphaltage étanchéité;
- Isotra.

Les 3 devis sont expliqués par le syndic.

L'assemblée accepte les travaux à l'unanimité par la société ISOTRA.

L'assemblée demande s'il est possible que les panneaux soient gris anthracite. Une demande va être faite à l'entrepreneur choisi.

Un devis pour la mise en peinture a été demandé à Deligio Décor pour la grille, le passage de garage et le hall du RDC pour 3000€ HTVA. L'assemblée approuve ce devis également à l'unanimité.

6. Liste des fournisseurs (vote 50%+1)

Ascenseur: Kone

Gaz: Daelemans

Contrôle ascenseur: BTV

Maintenance électricité: JM elec

Adoucisseur: Durllem

Extincteurs et dévidoirs : BUSINESS FIRE

Chaudières et plomberie: DE MARTIN à Courcelles

Nuisibles: APC

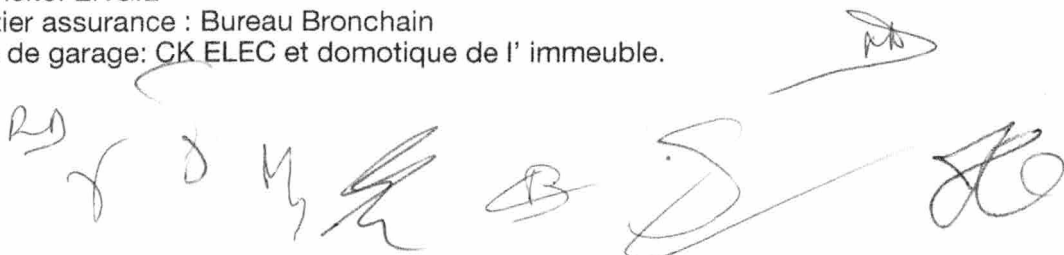
Nettoyage: A voir au point suivant.

Gaz: ENGIE

Electricité: ENGIE

Courtier assurance : Bureau Bronchain

Porte de garage: CK ELEC et domotique de l'immeuble.



La date butoir pour le paiement des charges est fixée au 20 novembre 2025.

4. Bilan travaux et maintenance.

Ascenseur

Une analyse de risques a été faite pour l'ascenseur et quelques remarques ont été émises par le contrôleur.

La conformité complète a été faite.

Porte entrée

La porte d'entrée a été changée par une porte renforcée en aluminium avec vitrage « securit » pour la sécurité de l'immeuble.

Chaufferie

Des travaux de chaufferie ont dû être effectués en urgence pour la délivrance des permis de location (sens de porte, ligne électrique, plafond RF 120). Tout est en ordre et conforme.

Porte de garage

Les ressorts ont été changés ainsi que le moteur.

5. Travaux rafraîchissement façade, joints de balcons, panneaux, descente eaux usées. (Vote 2/3)

La façade est en mauvais état à cause de l'âge et des incendies des dernières années.

Des devis ont été demandés pour le nettoyage, la réfection des joints et divers travaux (DEP, panneaux, ...) à :

- RC Reno;
- Asphaltage étanchéité;
- Isotra.

Les 3 devis sont expliqués par le syndic.

L'assemblée accepte les travaux à l'unanimité par la société ISOTRA.

L'assemblée demande s'il est possible que les panneaux soient gris anthracite. Une demande va être faite à l'entrepreneur choisi.

Un devis pour la mise en peinture a été demandé à Deligio Décor pour la grille, le passage de garage et le hall du RDC pour 3000€ HTVA. L'assemblée approuve ce devis également à l'unanimité.

6. Liste des fournisseurs (vote 50%+1)

Ascenseur: Kone
Gaz: Daelemans
Contrôle ascenseur: BTV
Maintenance électricité: JM elec
Adoucisseur: Durlen
Extincteurs et dévidoirs : BUSINESS FIRE
Chaudières et plomberie: DE MARTIN à Courcelles
Nuisibles: APC
Nettoyage: A voir au point suivant.
Gaz: ENGIE
Electricité: ENGIE
Courtier assurance : Bureau Bronchain
Porte de garage: CK ELEC et domotique de l' immeuble.



7. Manque d'efficacité de la société de nettoyage: 3 autres devis demandés. Deux reçus (Vote 50%+1)

Proclean, rien reçu.

Cleaning's life: 205,22€ TVAC / sem.

FHN clean: 205,7€ TVAC / sem.

La société de FHN clean est sélectionnée pour un contrat d'un an renouvelable à l'unanimité.

8. Points sur les dossiers contentieux: Walschot, ADEL INVEST (376,48€) et Hanocq group.

Walschot

Il est possible que l'on récupère une partie de la dette.

Hanocq group

Il est possible que l'on récupère également une partie de la dette. La vente du plateau va commencer.

Adel Invest

La dette passe en pertes et profits afin d'éviter les frais de justice.

9. Budget pour 2026. Proposition pour 80000€ au total pour les charges communes et 10000€ pour les grosses réparations. (Vote 50%+1)

Budget voté à l'unanimité :

- Charges communes : 80.000€

- Grosses réparations : 20.000€

10. Divers

Monsieur Van Lerberg quitte l'assemblée à 20h40.

Parlophones

Les parlophones ne sont pas fonctionnels actuellement. Il faudrait remplacer un module au niveau de la centrale.

Le gérant va demander à Ckelec afin de faire au moins sonner le parlophone sans ouvrir la grille dans un premier temps.

Fuite dans la gaine technique

Le chauffagiste va passer réparer la fuite dans la gaine technique entre le 7e et le 8e.

Fin de l'assemblée à 21h10.

A collection of handwritten signatures in black ink, arranged in a loose grid. The signatures are stylized and cursive. Some legible names include 'Duganque', 'Severino', 'Koenig', and 'Duganque' again at the bottom. There are also several illegible signatures.



Résidence Beaux-Arts

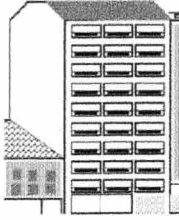
Charleroi

PROCURATION

Je soussigné **chen-sun** propriétaire des studios / **appartements** / bureaux répertoriés dans l' immeuble copropriété « Beaux arts » sous le(s) numéros (s) rez de chaussee donne procuration à Mr/ Mme/ Melle **Schils Fabrice** afin de me représenter à l' assemblée générale ordinaire du 20 octobre 2025 et d' y voter en mon nom.

Date et signature,

RS 34



Résidence Beaux-Arts

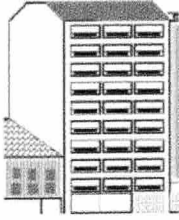
Charleroi

PROCURATION

Je soussigné chen-sun propriétaire des studios / **appartements**
bureaux répertoriés dans l' immeuble copropriété « Beaux arts » sous le(s) numéros (s)
..... 011A/011B donne procuration à Mr/ Mme/ Melle Dewamme Bertrand
afin de me représenter à l' assemblée générale ordinaire du 20 octobre 2025 et d' y voter en
mon nom.

Date et signature,

RG 34



Résidence Beaux-Arts

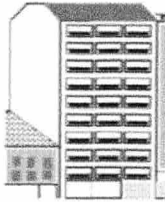
Charleroi

PROCURATION

Je soussigné HUBERTY Clément propriétaire des studios / appartements / bureaux répertoriés dans l' immeuble copropriété « Beaux arts » sous le(s) numéros (s) 21 & 22 donne procuration à Mr/ Mme/ Mlle BERTRAND CHRISTOPHE afin de me représenter à l' assemblée générale ordinaire du 20 octobre 2025 et d' y voter en mon nom.

Date et signature,

20/10/2025



Résidence Beaux-Arts

Charleroi

PROCURATION

Je soussignéRasson Marianne propriétaire des studios / appartements /

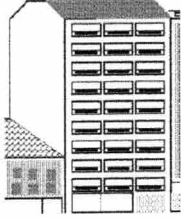
bureaux répertoriés dans l' immeuble copropriété « Beaux arts » sous le(s) numéros (s)

.....92..... donne procuration à Mr...Maxime Dugauquier

afin de me représenter à l' assemblée générale ordinaire du 20 octobre 2025 et d' y voter en mon nom.

Date et signature,

20 octobre 2025.



Résidence Beaux-Arts

Charleroi

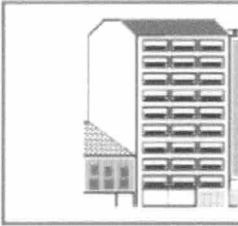
PROCURATION

Je soussigné Deblaer Guillaume propriétaire des studios / appartements / bureaux répertoriés dans l' immeuble copropriété « Beaux arts » sous le(s) numéros (s) 091 donne procuration à Mr/ ~~Mme~~/ ~~Mlle~~ Severino Christophe afin de me représenter à l' assemblée générale ordinaire du 20 octobre 2025 et d' y voter en mon nom.

Date et signature,

09/10/2025

Deblaer G.



Résidence Beaux-Arts

Charleroi

PROCURATION

Je soussigné Yolande Debloue propriétaire des studios / apparteme
bureaux répertoriés dans l' immeuble copropriété « Beaux arts » sous le(s) numéros (s)
42 donne procuration à Mr/ Mme/ Melle SEVERIN
afin de me représenter à l' assemblée générale ordinaire du 20 octobre 2025 et d' y voter en
mon nom.

Date et signature,

Liste des présences de l'assemblée générale ordinaire des BEAUX-ARTS du 20 octobre 2025.

Lieu: Rue des croix de feu, 11 à 7100 La Louvière

Heure de début:

NOM	N° LOT	QUOTITE S	DELEGATION	SIGNATURE
BENTALEB-RASSON	92	410	MAB CONSULTING IPI 517763.	
BERTRAND	23	175		
CHEN-SUN	REZ	775	SCHILS	
CHEN-SUN	11A	297	DEWAMME	
CHEN-SUN	11B	419	DEWAMME	
D'HAYER-CREUSET/ SAPHAA	31	157		
D'HAYER-CREUSET/ SAPHAA	33	140		
D'HAYER-CREUSET/SAPHAA LAMNOUAR	35	157		
DEBLAER	91	615	SEVERINO	
DELPLACE	42	236	SEVERINO	
DUREMAX INVEST srl	41	157		
DUREMAX INVEST srl	43	183		
GILLES	34	152		
HANOCQ GROUP srl	7ème	1025		
MADELI srl	6ème	1025		
IMMO SANTA LUCIA sa / ROECKHAUT	8ème	1025		
SCHILS FABRICE	24	157		
SCOZZARI	45	152		
SCOZZARI	46	157		
SEUMOIS	44	140		
SEYFI-YUREKLI/SEVERINO	12	309		
VAN BUNDEREN/HUBERTY	21	157	BERTRAND	
VAN BUNDEREN/HUBERTY	22	536	BERTRAND	
WALSCHOT/ STYLE DE VIE srl	5ème	1025		
WEISKIRCHEN / VAN LOO	32	419	VAN LERBERGHE	

14/18 6878/10.000
Gilles (19h30)

12/18
13/18

6586/10.000
+140
(SE090.2)
6726