

Procès-verbal de l'Assemblée Générale des Copropriétaires
de la résidence « Le Président »

BCE : 0887.504.864

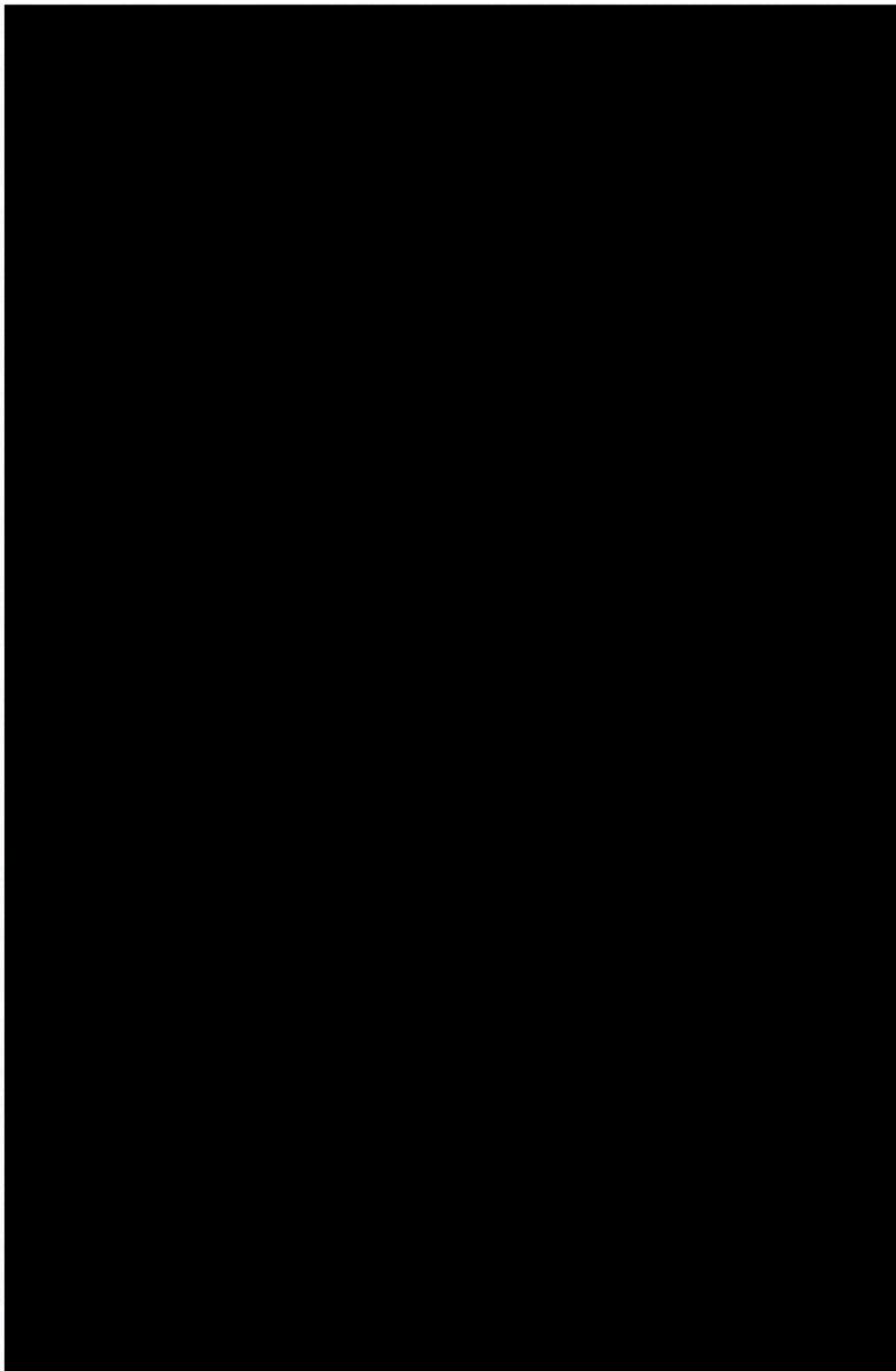
Date : le mardi 16 mai 2023

Début : 18H00 - Fin : 21H50

Lieu : Théâtre Marignan - Charleroi

Personnes présentes :

Copropriétaires :



Handwritten signature and initials in blue ink, located at the bottom right of the page. The signature appears to be a stylized 'F' or 'P' with a long horizontal stroke, and the initials below it look like 'B'.

QUORUM DE PRESENCE : 49,45 %
QUOTITE : 4945/10000
DOUBLE QUORUM : 29/72

Président de séance : Mr [REDACTED]

Secrétaire de séance : Mr Devos

1) Comptes 2022 et budget 2023

A l'unanimité, l'assemblée approuve les comptes de l'exercice 2022.

En l'absence du commissaire aux comptes et en l'absence de son rapport, l'assemblée ne peut donner décharge.

A l'unanimité, l'assemblée approuve le budget d'un montant de 227 420 EUR.

A l'unanimité, l'assemblée décide d'alimenter son fonds de réserve d'un montant de 10.000 EUR.

2) Nomination d'un conseil de copropriété

A l'unanimité, l'assemblée décide de nommer Mr [REDACTED] Mr [REDACTED] Mme [REDACTED] et Mme [REDACTED] tant que membres du conseil de copropriété. Mr [REDACTED] se propose pour l'an prochain.

3) Nomination d'un commissaire aux comptes

A l'unanimité, l'assemblée décide de choisir un commissaire aux comptes extérieur. Le syndic fera une ou deux propositions

4) Procédure contre l'ACP demande de certains copropriétaires de l'annulation d'une clause prévue dans les statuts de la copropriété, leur interdisant notamment de louer ou de vendre des garages à d'autres personnes qu'à des propriétaires d'appartements de l'immeuble.

Une majorité de l'assemblée signale qu'elle ne s'oppose pas à la location à des personnes extérieurs.

Elle fait encore état néanmoins d'un préjudice important qui est le fait que les rénovations faites utiles principalement pour les garages sont financées par l'entière des lots et il semble avoir une disproportion.

Le droit de préemption est tout de même important.

5) Mise en conformité incendie, suite au rapport d'ImmoPass, présentation des offres reçues et budgétisation sur 2023

A l'unanimité, l'assemblée accepte faire ses travaux vu l'obligation du règlement communale incendie.

6) Travaux décharges entre entresol et 1er étage.

Mme [REDACTED] demande une explication exacte du travail à réaliser ainsi qu'un état des lieux et une remise en état après travaux. Encore une planification du travail et communication avec les autres copropriétaires.

A l'unanimité, l'assemblée décide de réaliser ses travaux.

7) Structure en béton des balcons (avant et arrière), suite à la dernière Assemblée Générale l'audit technique de l'immeuble a été réalisée. Il a été soulevé dans le rapport que le délai d'action à prévoir est de moins de deux ans.

(signalé par M. [REDACTED]) Décision sur la suite à donner à ces travaux.

A l'unanimité, l'assemblée décide de consulter le bureau Fally et Marlier et de prendre le moins onéreux des deux.

- 8) **Problèmes liés à l'étanchéité bitumeuses au niveau des 3 cages d'ascenseur :**
suite à l'offre de GR GR TOITURE de 2022, l'Assemblée avait décidé de patienter la réalisation de l'audit technique.
Décision sur la suite à y donner (audit page 10 à 12)
A l'unanimité, l'assemblée décide de mandater le conseil de copropriété pour décision en fonction du devis reçu de GR GR Toitures avec un budget maximum de 15.000 EUR htva.
- 9) **Sinistre Madame [REDACTED] (fuite chauffage encastré) :** validation de l'offre reçue pour la remise en état de la tuyauterie traitée en urgence et laissée hors sol.
Le point n'est plus d'actualité puisque pris en charge par la compagnie d'assurance ce matin.
- 10) **Sinistre dégât des eaux (façade avant) dont Monsieur [REDACTED] a subi des dégâts pour** lesquels l'assurance est intervenue à concurrence de 750 EUR + 1809 EUR (2.559 EUR au total), mais dont il estime que ce montant ne couvre pas le préjudice.
Sa réclamation porte sur 3.937,32 EUR, soit 6.496,32 EUR du devis dont vient en déduction les 2 indemnités octroyées. Suite à accordée à sa demande.
L'assemblée souhaite reconsulter l'assurance sur le fait de l'aggravation et ce en présence du syndic qui n'a pu être présent à l'expertise.
Si le refus de celle-ci persiste, l'assemblée souhaite recevoir d'autres devis mandaté par le syndic afin de comparaison.
En fonction de ces devis, l'assemblée donne mandat au conseil de copropriété pour décision.
Cette somme viendra en déduction de la dette due du propriétaire.
- 11) **Décision sur le placement de caméra dans le local des poubelles**
Ce point n'est pas retenu.
- 12) **A la demande de Mr [REDACTED] placement de boîtes aux lettres supplémentaires dans le sas d'entrée ou sur la façade**
A l'unanimité, l'assemblée ne retient pas la demande de placement de boîtes aux lettres supplémentaires concernant un appartement.
- 13) **Rappel de l'interdiction de nourrir les pigeons**
Ceci est un règlement communale.
Il semblerait qu'au 3^{me} étage, certaines personnes les nourrissent.
Le syndic fera un courrier particulier à cet étage.
- 14) **Reconduction du Syndic**
A l'unanimité, l'assemblée reconduit le syndic Nicolas Devos GI Consult.
- 15) **Remarques, Divers et Suggestions**
- Il y a lieu de placer des toilettes pour le personnel d'entretien.
- Le syndic communiquera pour savoir qui changeraient ses châssis afin de les mettre en contact.
- La toiture des garages est rempli de mégots et de détritus venant de l'immeuble voisin. Il y a lieu de consulter le syndic voisin.
- Il y a lieu de vérifier si l'adoucisseur est en ordre et bien entretenu ! Un devis sera réalisé pour la partie d'arrivée d'eau froide.
- Mme [REDACTED] réitère sa demande de signalisation du n°17.
- Il y a lieu de faire revenir la société qui a refait l'esplanade car il y a encore des infiltrations.