

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

BCE : 0887.504.864

Date : le jeudi 14 mars 2024

Début : 18H00 - Fin : 21H15

Lieu : Novotel Charleroi - Place Verte 17 à 6000 Charleroi

Personnes présentes :

Copropriétaires :

Personnes absentes :

QUORUM DE PRESENCE : 62,58 %
QUOTITE : 6258/10000
DOUBLE QUORUM : 36/71

Président de séance : Mr [REDACTED]

Secrétaire de séance : Mr Devos

- 1) En présence de Maître Rousseaux, information sur le dossier relatif à la procédure judiciaire engagée contre la copropriété et du Jugement rendu condamnant la copropriété en annulation de la décision de l'Assemblée Générale,
A l'unanimité, l'assemblée décide de négocier en vue de permettre d'exercer un droit de préemption au profit des copropriétaires avant vente possible à des tiers. Résultat du vote : Abstention : 675

Pour : 679 (26%)
Contre : 1953 (74%)

- 2) Comptes 2023 et budget 2024 :
- Présentation et approbation des comptes de l'exercice 2023
- Décharge au commissaire aux comptes et au Syndic
- Présentation et approbation du budget prévisionnel 2024
- Alimentation du fonds de réserve

A l'unanimité, l'assemblée approuve les comptes de l'exercice 2023 et donne décharge au commissaire aux comptes et au syndic.
Le budget prévisionnel est modifié en retirant les frais d'architecte ainsi que les travaux exceptionnels.
Il est décidé d'appeler un montant de 21.500 EUR par appel ponctuel dont le délai est le 15 juin au plus tard.
A l'unanimité, l'assemblée décide de constituer son fonds de réserve d'un montant de 25.000 EUR.

- 3) Nomination d'un conseil de copropriété

A l'unanimité, l'assemblée nomme Mr [REDACTED] Mr [REDACTED] Mr [REDACTED] Mme [REDACTED] et Mr [REDACTED]

- 4) Nomination d'un commissaire aux comptes

A l'unanimité, l'assemblée nomme la société FiscPro en tant que commissaire aux comptes.

- 5) **Présentation du budget et décision sur la suite à y donner dans le cadre de la décharge des salles de bain, oxydée entre 1er et rez de chaussée - colonne B**
Budget approximatif : 2.500 EUR Mo et déplacement, reprise des déchets, Accessoires PVC + regard et réalisation de schéma d'écoulement
Ce point est un nécessité. L'assemblée approuve à l'unanimité, le montant proposé par le syndic.

- 6) **Présentation du budget et décision sur la suite à y donner dans le cadre du dossier du remplacement des descentes d'eau entre les 1er étage et les rez, qui passent par les cuisines et qui sont arrêtées au sol des 1er étage.**

Budget approximatif : ouverture, recherche, remplacement et fermeture complète avec regard par colonne: 6000€ HTVA

Ce point n'est pas spécialement à réaliser dans l'immédiat. Par contre, vu les problématiques que cela peuvent engendrer, l'assemblée à l'unanimité donne mandat au conseil de copropriété. Financement par le fonds de réserve.

- 7) **Information sur le suivi du sinistre CPE/92157883/03 dont l'expert refuse une nouvelle indemnisation dans le chef de Monsieur [REDACTED] à hauteur de 3.756,42 EUR représentant la remise en état du plancher et plinthe.**

Conformément à la décision de l'an passé, le syndic fera faire un devis par un professionnel avec lequel il travaille régulièrement. L'assemblée à l'unanimité donne mandat au conseil de copropriété pour décision.

- 8) **Mr [REDACTED] sollicite la copropriété pour l'annulation d'un montant de 295 EUR contesté à Mr [REDACTED] en 2016**
Vu le délai écoulé, l'assemblée à l'unanimité décide de ne pas donner suite à sa requête.

- 9) **Infiltrations via les mauvaises étanchéités de certains balcons : inclure ces travaux dans le dossier "béton balcon" ou à exécuter de manière ponctuelle.**
- Décision sur la suite à y donner et décision du mode de financement

Des recherches ponctuels sont en cours. L'assemblée à l'unanimité, mandate le conseil de copropriété pour décision en fonction des résultats des recherches. Budget maximum 6500 EUR htva. Financement opéré par le fonds de réserve.

- 10) **Suivi décision AG 2023 au sujet de la structure en béton des balcons (avant et arrière) : A l'unanimité, l'assemblée décide de consulter le bureau Fally et Marlier et de prendre le moins onéreux des deux.**

Bureau Fally :

- Relevé sur place (sondages éventuels à réaliser par une entreprise spécialisée)
 - Réalisation d'un dossier de mise en soumission : plans, cahier des charges et bordereau avec métré
 - Analyse des offres reçues
 - Suivi du chantier
- Régie au taux de 90 €/h HTVA avec un relevé hebdomadaire des heures prestées.**

A noter que le Bureau Marlier intégrera la partie de la rénovation des étanchéités dans la mission.

Décision sur le choix de l'architecte + mode de financement

L'assemblée préfère réaliser une étude par la société Alpibat avec un maximum de 5000 EUR htva. A la suite de cette étude, deux devis en sus de celui d'Alpibat seront demandés. A l'unanimité, l'assemblée décide de réaliser les travaux pour autant que le prix moyen par balcon ne dépasse pas 550 EUR htva/balcon. Financement opéré par le fonds de réserve.

- 11) **Suivi AG 2023 sur l'étanchéité bitumeuses au niveau des 3 cages d'ascenseur qui pour rappel, avait décidé de mandater le conseil de copropriété selon le devis de GR GR TOITURE sur un budget de 15.000 EUR HTVA.**
Ce point sera replacé dans une assemblée ultérieure en fonction des soucis éventuels puisqu'actuellement il n'y en a pas.
- 12) **Information sur le budget à réserver à la réparation des éclairages de secours et des dévidoirs défectueux**
S'agissant de la sécurité et d'une obligation légale, l'assemblée accepte les devis de MEPI pour remplacer ses lances incendies ainsi que ses éclairages de secours qui sont à remplacer.
Une étude sera réalisée pour l'alerte incendie pour la prochaine assemblée générale ordinaire.
- 13) **Suite à donner aux toitures des garages situés sur l'esplanade qui sont dans un mauvais état.**
Rappel, selon l'article 6 de l'acte de base, cela est considéré comme étant privatif
Ce point étant privatif, le syndic demandera aux propriétaires de faire le nécessaire. Sans action de leur part, il y aura lieu de réaliser le travail à leurs frais.
- 14) **Validation de l'offre de Kone pour le remplacement du moteur défectueux et amélioration du dispositif de cellules : porte entrée garage**
L'assemblée décide de ne pas changer actuellement son moteur mais bien de protéger le câblage par le devis de Kone.
- 15) **Suite à certains incidents, suggestions de placer des caméras aux accès donnant aux garages (devant volet entrée - porte vers communs...)**
L'assemblée ne retient pas ce point.
- 16) **Proposition de Md [REDACTED] sur le placement d'un conteneur visant à vider des caves.**
L'assemblée ne retient pas ce point.
- 17) **Rappel de l'interdiction d'ouvrir la porte à des inconnus (démarcheurs, et de les faire entrer dans l'immeuble (sécurité des occupants)**
Le syndic rappelle l'importance de ne pas ouvrir à n'importe qui pour la sécurité de chacun.
- 18) **Reconduction du Syndic - Gi Consult - Nicolas Devos**
A l'unanimité, l'assemblée reconduit le syndic Nicolas Devos GI Consult.
- 19) **Remarques, divers et suggestions**
Il faut bien refermer la porte du local poubelle.