

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

BCE : 0887.504.864

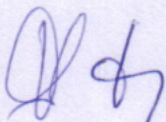
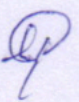
Date : le lundi 18 mai 2026

Début : 17H30 - Fin : 22H00

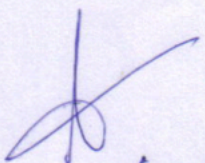
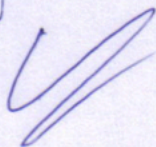
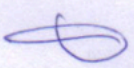
Lieu : Rue de Montigny, 36/B - 6000 Charleroi

Personnes présentes :

Copropriétaires :



 me

Personnes absentes :


LS

QUORUM DE PRESENCE : 37,34 %

QUOTITE : 3734/10000

DOUBLE QUORUM : 20/74

Président de séance : Monsieur [REDACTED]

Secrétaire de séance : Monsieur Gauthier

1) **Comptes 2025 et budget 2026**

A l'unanimité, l'assemblée approuve les comptes et donne décharge au commissaire aux comptes et au syndic.

A l'unanimité, les copropriétaires valident le budget de 209.800€.

A l'unanimité, les copropriétaires décident d'approvisionner le fonds de réserve à concurrence de 30.000€.

2) **Nomination d'un conseil de copropriété**

A l'unanimité, l'assemblée générale nomme Mr [REDACTED], Monsieur [REDACTED] Madame [REDACTED], Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED].

3) **Nomination d'un commissaire aux comptes**

A l'unanimité, l'assemblée reconduit Fisc Pro dans sa mission de contrôleur aux comptes.

4) **Analyse des contrats et reconduction des fournisseurs de l'ACP**

L'assemblée reconduit les fournisseurs habituels et ne souhaite pas spécialement réviser leurs contrats en cours. L'assemblée décide de modifier le fournisseur sicli au profit d'alfa prevent.

5) **Protection juridique : Suite à donner**

A l'unanimité, les copropriétaires souhaitent obtenir deux offres supplémentaires afin de comparer. L'assemblée donne mandat au conseil de copropriété pour la décision finale.

6) **Licenciement de Ana et mise en concurrence de la société de nettoyage Urban Service**

Il y a lieu de licencier Ana.

Excepté Mr [REDACTED] les copropriétaires décident de reconduire la société Urban Services. Le syndic vérifiera le nombre de passage par semaine (via feuille de présence).

7) **Installation d'une citerne de 5.000 litres**

Excepté Monsieur [REDACTED] les copropriétaires refusent de placer une cuve de 5.000 litres. Cependant, le syndic procédera à l'inertage de la cuve de 12.000 litres.

8) **Remplacement des calorimètres (fin de vie des batteries) :**

A l'unanimité, les copropriétaires souhaitent faire jouer la concurrence en demandant une offre à Ista ou Aquatel. Toutefois, ils reconduisent Techem.

9) **Remplacement et temporisation des luminaires dans le hall d'entrée et dans les couloirs.**

A l'unanimité, les copropriétaires valident le devis de STLEC pour autant qu'il remplace les détecteurs de mouvements par un détecteur crépusculaire. Attention, il faut laisser un ou deux luminaires allumés toute la nuit.

- 10) Remplacement de la vitre brisée située sur le toit du garage de Mr [REDACTED] (esplanade) qui crée des dégâts des eaux :
Ce point est privatif.
- 11) Devis pour la remise en état des caniveaux au -1
A l'unanimité, les copropriétaires valident le devis de CNC Renov.
- 12) Mise en conformité incendie :
Les copropriétaires souhaitent se mettre en conformité incendie. Toutefois, ils souhaitent attendre un troisième devis (de GL Electronics) et postpose la décision à une prochaine assemblée générale. Le syndic se renseignera également sur le placement du câblage.
- 13) Quid du solde restant de [REDACTED] (644,80€) ?
A l'unanimité, les copropriétaires souhaitent réclamer l'argent à Mr [REDACTED] via un courrier recommandé. Si pas de réaction dans les 6 mois, on solde le compte via le fonds de réserve.
- 14) Sinistre de [REDACTED]. Intervention de la copropriété pour l'indemnisation de 601,12€ (montant inférieur à la franchise) ? DDE suite à un défaut dans la membrane d'étanchéité du balcon de Mme [REDACTED]
A l'unanimité, les copropriétaires refusent d'indemniser [REDACTED].
- 15) Caméra en cave - Remplacement par des caméra à vision nocturne. Discussion
Les copropriétaires refusent de remplacer ces caméras.
- 16) Forfait à réclamer lors d'emménagement/déménagement. Modalité et coût.
A la majorité, les copropriétaires ne souhaitent pas réclamer des frais lors des emménagements/déménagements.
L'assemblée rappelle que l'utilisation d'un lift est obligatoire en cas d'emménagement/déménagement/travaux et que les occupants doivent prévenir le syndic.
- 17) Mise à jour des statuts - Quid des 2 tableaux de quotités - Sur lequel se baser ?
Seul le tableau 1 doit être retenu.
- 18) A la demande de Mme [REDACTED] : Remplacement et déplacement du cylindre de la porte du local "Papiers/cartons"
A l'unanimité, les copropriétaires valident le devis des 100 pas, mais en version moins onéreuse. Il n'y a pas lieu de tout remplacer, il faut juste modifier l'emplacement de la serrure.
- 19) A la demande de Mme [REDACTED] : Gestion des sacs poubelles
Plus d'actualité.
- 20) A la demande de Madame [REDACTED] : Efficacité de l'adoucisseur d'eau
L'adoucisseur est actuellement placé sur l'eau chaude. Le syndic demandera deux offre pour l'installer sur l'eau froide (juste avant le boiler). L'assemblée mandate le conseil de copropriété pour la décision finale.
- 21) A la demande de Monsieur [REDACTED] : Demande d'indemnisation des loyers suite au dégâts des eaux
L'assemblée accepte d'abandonner les intérêts auquel Mr [REDACTED] est condamné à la condition que l'apurement de la dette ait été entièrement réalisé comme prévu par la décision de justice datant du 15 février 2024.

- 22) A la demande de Mr [REDACTED] : Rappel concernant les balcons : Interdiction d'obstruer les séparateurs (vitre).
Le syndic écrira un courrier à tous les copropriétaires pour rappeler les règles et il déposera une copie dans chaque boîte-aux-lettres.
- 23) A la demande de Mr [REDACTED] : Rappel - Mise en conformité électrique des appartements.
Le syndic écrira aux copropriétaires pour rappeler l'importance de la conformité électrique des appartements.
- 24) Reconduction du syndic et signature de la nouvelle convention :
A l'unanimité, l'assemblée reconduit le syndic GI Consult selon la nouvelle convention annexée à la convocation. Mr Gauthier signale encore qu'il s'agit d'une nouvelle société dont les frais d'enregistrement à la BCE seront supportés par celle-ci.
- 25) Divers, remarques et suggestions
- 1/ Vérifier les détecteurs LED des interrupteurs en cave.
 - 2/ Madame [REDACTED] et Madame [REDACTED] sont autorisées à arroser les plantes. L'eau sera prise devant les poubelles.
 - 3/ Il y a lieu de faire un rappel au ROI (condensé) et de le distribuer dans les boîtes-aux-lettres.
- 