

**ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 23/07/2024 À 18:00**

**0041 - KLÉBER (0825.381.116)  
BOULEVARD PAUL JANSON, 9  
6000 CHARLEROI**

**Lieu de l'assemblée :** En nos bureaux  
Boulevard Audent, 45  
6000 Charleroi

## Procès verbal

Sur convocation du syndic, SEPI immo, les copropriétaires de l'immeuble sus-énoncé se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire.

9 copropriétaires sur 17 totalisant 5 296 / 9 985 quotités sont présents ou valablement représentés ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.

La séance est déclarée ouverte à 18:00 après signature de la feuille de présence.

### LISTE DES RÉOLUTIONS

#### 1. VÉRIFICATION DES PRÉSENCES, DES PROCURATIONS, DES DROITS DE VOTE ET DE LA VALIDITÉ DE L'ASSEMBLÉE.

L'assemblée de ce jour est consécutive à l'assemblée générale du 01/07/2024 qui n'a pas pu se tenir faute d'obtention du double quorum.

Le double quorum étant atteint, l'assemblée est donc valable.

#### 2. NOMINATION DES PRÉSIDENT ET SECRÉTAIRE DE L'ASSEMBLÉE.

Les président et secrétaire, dont les noms sont mentionnés au bas de ce procès-verbal, sont nommés par l'assemblée.

Majorité absolue	Oui	5 296	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	5 296	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.



### 3. COMPTES DE L'EXERCICE COMPTABLE PRÉCÉDENT : PRÉSENTATION PAR LE SYNDIC, RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES, APPROBATION PAR L'ASSEMBLÉE,...

Le syndic présente les comptes.

Le syndic informe les copropriétaires que bon nombre de propriétaires ont une dette envers la copropriété et souligne l'importance de payer régulièrement leurs provisions mensuelles pour charges.

Les commissaires aux comptes présente leur rapport.

L'assemblée émet les remarques suivantes :

- Les copropriétaires souhaitent que le syndic informe l'avocat sur la situation d'urgence de l'immeuble afin de voir si il n'est pas possible d'accélérer les choses dans la récupération de la dette. *par les loyers déjà en justice.*
- Les copropriétaires souhaitent que le syndic fasse le nécessaire afin de récupérer les dettes des propriétaires qui doivent beaucoup d'argent.

L'assemblée approuve les comptes.

Majorité absolue	Oui	5 296	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	5 296	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

### 4. BUDGET DU NOUVEL EXERCICE COMPTABLE ET PROVISIONS POUR CHARGES.

Le syndic présente le budget.

L'assemblée émet les remarques suivantes :

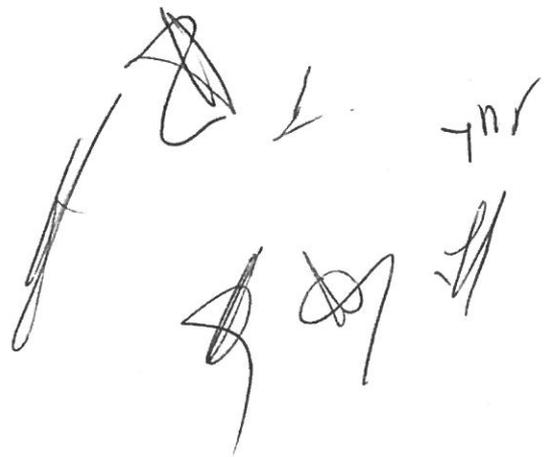
- néant

L'assemblée approuve le budget pour un montant de 61 068 €.

Les provisions pour charges seront recalculées en fonction du budget.

Majorité absolue	Oui	5 296	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	5 296	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.



**5. COMMISSAIRE AUX COMPTES : DÉCHARGE, PROLONGATION DU MANDAT OU NOMINATION D'UN AUTRE CANDIDAT.**

Madame Mansouri et Messieurs Brahmi et Gelmini étaient commissaire aux comptes. L'assemblée leur donne la décharge.

L'assemblée nomme Mme Mansouri, M. Symens.

Le mandat prendra fin lors de la prochaine assemblée générale ordinaire.

Majorité absolue	Oui	5 296	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	5 296	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

**6. CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ : DÉCHARGE, PROLONGATION DES MANDATS OU NOMINATION D'AUTRES CANDIDATS.**

Mesdames Mansouri, Flamme et messieurs Gelmini et Brahmi étaient membres du conseil de copropriété.

L'assemblée leur donne la décharge. L'assemblée approuve la prolongation de leur mandat.

L'assemblée nomme Mme Mansouri, et Messieurs Brahmi et Vojtassak comme membres du conseil de copropriété.

Le mandat prendra fin lors de la prochaine assemblée générale ordinaire.

Majorité absolue	Oui	5 296	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	5 296	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

**7. SYNDIC : DÉCHARGE, PROLONGATION DU MANDAT OU NOMINATION D'UN AUTRE CANDIDAT.**

L'assemblée lui donne la décharge et approuve la prolongation de son mandat.

Le mandat prendra fin lors de la prochaine assemblée générale ordinaire.

Majorité absolue	Oui	5 296	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	5 296	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.



## 8. TRAVAUX À RÉALISER : REMPLACEMENT DE LA PORTE D'ENTRÉE DE L'IMMEUBLE

Le syndic présente les travaux à réaliser et expose aux copropriétaires que la porte a été forcée a de nombreuses reprises durant cette année et que des personnes extérieures squattent régulièrement le hall d'entrée.

Le syndic rappelle à tous l'importance de bien faire attention de ne pas faire rentrer n'importe qui dans l'immeuble et de s'assurer que la porte soit bien refermée "à fond" avant de quitter le bâtiment.

Le syndic, de par son expérience dans de nombreux autres bâtiments, explique aux copropriétaires l'importance et l'impact positif que peut avoir une porte blindée dans ce genre de situation. Il en profite pour donner une idée de prix (environ 15 000 euros) par rapport aux portes récemment placées dans d'autres bâtiments.

L'assemblée décide de réaliser ces travaux dans les meilleurs délais (juste après le tuyau d'évacuation d'eau).

L'assemblée demande au syndic de demander un devis plus précis à Charleroi Serrures et il l'enverra au conseil de copropriété pour approbation.

L'assemblée demande au syndic de procéder à un premier appel de fonds de 15 000 euros dès aujourd'hui.

Majorité des 2/3	Oui	5 296	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	<b>Voix exprimées</b>	<b>5 296</b>	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

## 9. TRAVAUX À RÉALISER : REMPLACEMENT DU TUYAU D'ÉVACUATION QUI FUITE AU SEIN DE LA GAINÉ TECHNIQUE CENTRALE AVANT

Le syndic explique aux copropriétaires que depuis sa nomination, plus de 5 fuites d'eau ont été réparées sur la colonne d'évacuation d'eau donnant dans le hall d'entrée.

A ce jour, plusieurs autres fuites apparaissent sur cette même colonne. Le problème étant que le tuyau est très ancien et il n'est plus possible de la réparer. Il faut donc absolument le remplacer sur toute la hauteur de colonne sans tarder.

L'assemblée décide de réaliser ces travaux dans les meilleurs délais en priorité sur la porte.

Le syndic demandera rapidement deux devis de remplacement du tuyau sur toute la hauteur de la colonne et l'enverra au conseil pour approbation.

L'assemblée demande au syndic de de faire dès aujourd'hui un appel de fonds à hauteur de 15 000 euros dans un premier temps. Le deuxième appel de fonds sera effectué d'office en fonction des devis reçus par le syndic.

Majorité des 2/3	Oui	5 296	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	<b>Voix exprimées</b>	<b>5 296</b>	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.



## 10. SOCIÉTÉ DE NETTOYAGE : AUGMENTATION DU NOMBRE DE PASSAGES

Le syndic informe les copropriétaires que la société de nettoyage passe actuellement 2 fois par mois dans la résidence.

Plusieurs propriétaires ont souhaités placer ce point à l'ordre du jour au vu de l'état de propreté actuel de l'immeuble.

Le syndic informe les copropriétaires d'une part que les déchets se trouvant dans le hall d'entrée sont probablement dus aux squatteurs extérieurs qui abandonnent leurs canettes et autres déchets, mais d'autre part il y a des déchets également dans les étages. Certains habitants ne respectent pas toujours le travail de la société de nettoyage.

Le syndic encourage les copropriétaires à faire un rappel sur ce point à leurs éventuels locataires.

Les copropriétaires proposent une augmentation à 1 passage par semaine de la société de nettoyage par mois.

L'assemblée décide de réaliser ces travaux dans les meilleurs délais.

Majorité absolue	Oui	5 296	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	<b>Voix exprimées</b>	<b>5 296</b>	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

## 11. CAVES : PROBLÈME SQUATTEURS, PORTES DE CAVES PRIVATIVES,...

La copropriété demande au syndic de vérifier sur place sur la taque du trottoir est fixée ou si celle-ci n'est pas fixée.

Le syndic s'occupera de sceller cette taque.

Majorité absolue	Oui	5 296	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	<b>Voix exprimées</b>	<b>5 296</b>	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

## 12. CHÂSSIS : REMPLACEMENT ÉVENTUEL ET ENTRETIEN

M. Gelmini signale que les châssis font partie des parties communes et signale que l'entretien des châssis en bois n'a plus été <sup>réalisé</sup> ~~entretenu~~ depuis longtemps.

Le syndic se renseignera sur ce point.

Les copropriétaires souhaitent que le syndic demande 2 devis pour l'entretien des châssis en bois (remise en peinture).

Les devis seront envoyés à l'ensemble des copropriétaires et le point de la modification de l'acte de base sera placé à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

7/10

### 13. ALIMENTATION DU FONDS DE RÉSERVE.

L'assemblée décide d'alimenter le fonds de réserve à hauteur de 42 000 €.

L'appel de fonds sera joint au procès-verbal.

Majorité des 4/5	Oui	5 296	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	5 296	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

### 14. POINTS DIVERS.

- Travaux à réaliser : le syndic explique qu'une remise en conformité de l'ascenseur doit être effectuée afin de pouvoir continuer à l'utiliser. Le montant du devis est de 11 030.02 € HTVA. Les travaux seront financés par un appel de fonds de réserve de 12 000 euros dès aujourd'hui.
- L'éclairage du hall et de la cage d'escalier sera vérifié par le responsable technique de chez Sepi pour remplacer les ampoules dysfonctionnelles et il faut également remplacer le luminaire du hall d'entrée.
- Mme Mansouri signale qu'il y a une plaque du plafond qui se détache au niveau du plafond dans les garages de droit. Un bip sonne aussi régulièrement. Le syndic se rendra sur place afin de solutionner ces problèmes.

### 15. SIGNATURE DU RAPPORT DE LA RÉUNION.

Le rapport est signé par les personnes présentes. Il est conservé dans les archives de la copropriété.

Plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 20:20.

**Le Président**  
Madame MANSOURI  
Tessadite

**Le Secrétaire**  
Monsieur COLMANT Adrien





SEPI IMMO  
BOULEVARD AUDENT, 45  
6000 CHARLEROI  
TÉL. 071/33.15.00  
info@sepi-immo.be  
Num. IPI : 508243

FEUILLE DE PRÉSENCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE  
DU 23/07/2024 À 18:00

FAIT LE : 23/07/2024  
IMMEUBLE : 0041 - KLÉBER (0825.381.116)  
BOULEVARD PAUL JANSON, 9  
6000 CHARLEROI

Copropriétaire		Lots			Quotités			Signature	
AXES		Appt 1G, Cave 14, Garage 11	0001	588					
BRAHMI Younes		Appt 6G, Cave 2	0001	556					
BUISSERET Rudy		Appt 5D, Cave 18	0001	571					
DE PRIMIS Roberto		Appt 2D, Cave 15, Garage 2, Garage 3	0001	633					
		Appt 2G, Cave 16, Garage 9	0001	589					
FLAMME Laurence		Appt 6D, Cave 3	0001	566					
GELMINI Gérard		Appt 4D, Cave 7	0001	568					
GUETTA Grégory		Appt 3D, Cave 8	0001	677					
MANSOURI Tessadite		Appt 7D, Cave 20, Garage 12, Garage 13	0001	636					
PRICKA-SOTTIAUX		Garage 10	0001	32					
SAJID-RIFFAT Umar-Inayat		Atelier rdc Commercial, Cave 13, Frigo rdc Commercial, RDC Commercial, Réserve rdc Commercial	0001	515					

Copropriétaire	Lots	Quotités	Signature
SYMENS Diego Andres	Appt 3G, Cave 19	0001	475
TRUCMACHIN	Appt 1D, Cave 10, Cave 12, Cave 17, Cave 22, Cave 9, Garage 1, Garage 8	0001	682
TSEBO DJOJA Hermann	Appt 8D, Appt 8G, Cave 5, Cave 6, Garage 14	0001	1 204
TSOBNJ Gilles	Appt 7G, Cave 1	0001	557
VANDELOOK Valentin	Appt 4G, Cave 11	0001	557
VOJTASSAK Voltan	Appt 5G, Cave 4, Garage 4	0001	579
<b>TOTAL QUOTITÉS</b>		<b>0001</b>	<b>9 985</b>

Certifiée sincère et véritable, la feuille de présence est arrêtée à ..... copropriétaires présents ou représentés, totalisant ensemble ..... parts.