

CAP SUD - CS SYNDIC sprl
Jennifer WARGNIES - agréée IPI 502.641
Place Emile de Lalieux 1
1400 NIVELLES
Tél. : 067/22 08 55
BCE : 0849.038.426

Résidence Le Stade
Rue des Croix de Feu 1-3
7100 LA LOUVIERE

BCE : 0850.216.975

Résidence LE STADE
Assemblée Générale
du 1er Juin 2022 à 19h - accueil à 18h30
au café "Le Malibu"
situé place Jules Mansart 10 à 7100 La Louvière

Procès-verbal des décisions

ASSEMBLEE

Président de l'Assemblée Licata Pascal
Secrétaire de l'Assemblée Emilie Descamps

CONSEIL DE COPROPRIETE

Président Denayer Jean-Marie
Membre Grangier Christine
Membre Fauchoux-Vanherreweghen Michèle
Vérificateur aux comptes Grege Françoise
Vérificateur aux comptes Charlez Miguel
Vérificateur aux comptes Delrue Patrick
Syndic CAP SUD - CS SYNDIC sprl

ORDRE DU JOUR

- 1 Constitution du bureau
- 2 Vérification du quorum
- 3 Rapport du conseil de copropriété et du syndic
- 4 Comptes et approbations des comptes et des bilans et rapport
- 5 Décharges
- 6 Elections
- 7 Statuts et règlement d'ordre intérieur
- 8 Contrats à signer et travaux à réaliser
- 9 Reconduction du budget pour petits travaux confié au Conseil de Copropriété
- 10 Budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles, état et financement du fonds de réserve
- 11 Lecture du procès-verbal des décisions et signature de ce procès-verbal



177

VERIFICATION DU QUORUM

Sont présents :	21 copropriétaires représentant ensemble 333358 quotités sur 1000000 (33.34 %)
Sont représentés :	15 copropriétaires représentant ensemble 270821 quotités sur 1000000 (27.08 %)
Soit au total :	36 copropriétaires représentant ensemble 604179 quotités sur 1000000 (60.42 %)
Sont absents :	32 copropriétaires représentant ensemble 395821 quotités sur 1000000 (39.58 %)

DELIBERATIONS

1 Constitution du bureau

1.A. Désignation du Président de l'assemblée générale.

La loi impose que le président de l'assemblée soit un copropriétaire. Ce ne doit pas nécessairement être le Président du Conseil de Copropriété.

L'assemblée désigne Mr Pascal Licata à l'unanimité à main levée.

1.B. Désignation du secrétaire de la réunion

La loi impose au syndic de rédiger le procès-verbal des décisions, de l'imprimer, de le signer, et de le faire signer en fin d'assemblée par le Président et les copropriétaires encore présents.

L'assemblée peut également désigner deux scrutateurs chargés de contrôler le dépouillement des votes.

L'assemblée désigne Emilie Descamps à l'unanimité à main levée.

L'assemblée désigne Mme Milioto et Mme Gilles comme scrutateurs.

2 Vérification du quorum

Les règles de quorum de présence aux assemblées sont définies dans la loi.

Rappel Art. 577-6 §7 : "... Nul ne peut prendre part au vote, même comme mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés..."

Le quorum est atteint, l'assemblée peut se tenir et prendre des décisions.

3 Rapport du conseil de copropriété et du syndic

3.A. Travaux (ou dépenses) réalisés sur base des décisions de la dernière AG

- Contrat cadre pour l'entretien des extincteurs par SICLI
- Cimentage des murs arrières des parkings côté Flaubert et remplacement des couvres-murs
- Pose d'asphalte afin de reboucher certains trous dans les parkings arrières

Ceci est une information et ne nécessite pas de vote

3.B. Travaux (ou dépenses) non encore réalisés sur base des décisions de la dernière AG

- Rénovation des balcons arrières par Monnaie
- Remplacement des chaudières actuelles par de nouvelles chaudières mazout par Vinci
- Remplacement de 3 boilers et des circulateurs par Vinci
- Demande de crédit chez Belfius pour le financement des travaux
- Souscription à une assurance pour le crédit chez Altradius
- Mise en conformité des ascenseurs par KONE

Ceci est une information et ne nécessite pas de vote.

3.C. Travaux (ou dépenses) urgents réalisés par le syndic conformément à ses pouvoirs

Les détails sont repris dans l'historique des comptes généraux qui est envoyé avec la clôture annuelle.

Ceci est une information et ne nécessite pas de vote

3.D. Sinistres réglés ou en cours de règlement

2021.006 : bris de vitre, la compagnie a indemnisé

2020.011 : dégâts des eaux, fuite sur décharge, la compagnie a indemnisé

2020.06 : dégâts des eaux dans l'appartement 1BD, un passage caméra a été réalisé pour déterminer la cause avec certitude

2020.02 : bris de vitre suite à une tempête, les dégâts sont inférieurs à la franchise, sinistre non déclaré

Ceci est une information et ne nécessite pas de vote

3.E. Situation des litiges en cours

Néant.

3.F. Liste des travaux à prévoir à moyen et à long terme

Travaux de rénovation des balcons , chaufferie + solde des vannes et collecteurs et mise en conformité ascenseurs .

Explication du dossier BELFIUS et réponse de la banque qui accepte de financer les travaux à hauteur de 400.000€ (l'ensemble des travaux s'élève à 546.468,36€ tvac)

Ceci est une information et ne nécessite pas de vote

3.FA. Maintient de chaudières au mazout

Proposition de maintenir le chauffage commun au mazout et de remplacer les chaudières actuelles et les boilers pour un montant suivant devis de 139.596,24 € tvac

Question écrite 1A :

Acceptez-vous de maintenir le chauffage commun au mazout et de remplacer les chaudières actuelles et les boilers pour un montant suivant devis de 139.596,24€ tvac

La réponse est: OUI

Résultats des votes : (1A)

OUI : 604179 (100.00%) NON : 0 (0.00%) Abstentions : 14839 Nuls : 0

Votes NON :

Abstentions : ERVEN Jean-Pierre(14839)

3.FB. Souscription à un prêt travaux auprès de BELFIUS

Proposition de contracter un crédit travaux auprès de la banque BELFIUS pour un montant de 400.000€ sur une durée de 6 ans, afin de financer une partie des travaux de : Rénovation des balcons arrières, Rénovation de la chaufferie + solde des vannes et collecteurs et de la mise en conformité des 4 ascenseurs pour un montant total de 546.468,36 € tvac .

Il est également demandé à l'ensemble des copropriétaires présents et représentés lors de cette assemblée, de donner mandat au syndic pour la signature de tous les documents concernant le crédit d'un montant de 400.000 € auprès de la banque BELFIUS

Question écrite 1B :

Acceptez-vous de contracter un prêt travaux auprès de la banque BELFIUS pour un montant de 400.000€ sur une durée de 6 ans afin de financer en partie les travaux de rénovation de : rénovation des balcons arrières, rénovation de la chaufferie, et de la mise en conformité des ascenseurs et de donner mandat au syndic afin de signer tous les documents concernant le crédit auprès de la banque BELFIUS ?

La réponse est: OUI

Résultats des votes : (1B)

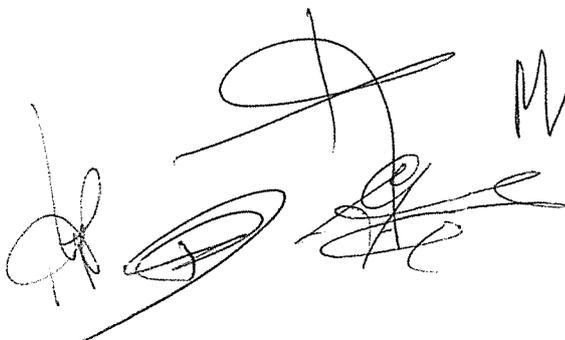
OUI : 557434 (97.41%) NON : 14839 (2.59%) Abstentions : 31906 Nuls : 0

Votes NON : Thon Johan(14839)

Abstentions : ERVEN Jean-Pierre(14839) - Gille Megane(17067)

3.FC. Financement d'une partie des travaux avec le fond de réserve et un appel de fond spécial

Sachant que le coût total des travaux est de 546.468,36€ tvac et que nous sollicitons auprès de la banque BELFIUS crédit à raison de 400.000€ sur base d'un prêt travaux . Il est proposé aux copropriétaires de financer la différence (146.468,36 €) sur le fond de réserve pour 30.000 € et un appel de fond spécial à tous les propriétaires pour un montant de 116.468,36€ à répartir par quotité .



Question écrite 1C :

Acceptez-vous de financer la différence (146.468,36€) entre le prix réel des travaux et le crédit contracté chez BELFIUS en appel de fond spécial pour un montant de 116.468,36€ à diviser par quotité et sur le fond de réserve à hauteur de 30.000€ ?

La réponse est: OUI

Résultats des votes : (1C)

OUI : 559662 (94.96%) NON : 29678 (5.04%) Abstentions : 14839 Nuls : 0

Votes NON : Di Trapani-Iacono(14839) - Thon Johan(14839)

Abstentions : ERVEN Jean-Pierre(14839)

3.FD. Souscription à l'assurance ALTRADIUS afin de couvrir le prêt bancaire

L'une des conditions de BELFIUS afin d'obtenir le prêt travaux est de souscrire à une assurance auprès d'ALTRADIUS afin de couvrir le crédit .
Il est également demandé à l'ensemble des copropriétaires présents et représentés lors de cette assemblée, de donner mandat au syndic pour la signature de tous les documents concernant l'assurance ALTRADIUS

Question écrite 1D :

Acceptez-vous de souscrire et de donner mandat au syndic CAP-SUD pour signer les documents nécessaires afin de contracter une assurance Atradius afin de couvrir le crédit, prime unique de maximum 8.000€ + frais de dossiers

La réponse est: OUI

Résultats des votes : (1D)

OUI : 574501 (95.09%) NON : 29678 (4.91%) Abstentions : 0 Nuls : 0

Votes NON : STAUMONT Jean-Pierre(14839) - Thon Johan(14839)

Abstentions :

3.G. Rapport des contrats de fourniture

Le syndic présente la liste des contrats et fournisseurs intervenant dans l'immeuble. En cas de problème urgent, ou lors de la réalisation de travaux de moindre importance, la préférence sera donnée à ces entreprises.

L'assemblée peut demander que l'on remplace certains fournisseurs repris sur cette liste.

L'assemblée décide dans un vote à main levée à l'unanimité de ne pas remplacer les contrats fournisseurs, mais demande au syndic de comparer les prix du mazout et de changer de fournisseur si nécessaire

3.H. Demandes ou observations relatives aux parties communes.

Il s'agit des demandes effectuées par les locataires en vue de l'Assemblée Générale.
Le syndic signale qu'il n'y a eu aucune demande de la part de locataires.

Ceci est une information et ne nécessite pas de vote

4 Comptes et approbations des comptes et des bilans et rapport

Rapport des vérificateurs aux comptes

4.A. Comptes au 31 décembre 2021

Toutes les questions relatives aux comptes doivent être posées avant l'assemblée (afin de ne pas allonger inutilement l'assemblée, il ne sera pas répondu à ce type de questions pendant l'assemblée).

Les comptes détaillés ont été adressés à tous les copropriétaires.

Les charges totales de l'exercice se sont élevées à 244.736,58 €.

Les provisions réclamées se sont élevées à 223.999,44€.

Il s'ensuit un solde négatif de 20.737,17€.

Ceci est une information et ne nécessite pas de vote

4.B. Approbation des comptes et du bilan arrêté au 31 décembre 2021



Mise au vote de l'approbation des comptes.

L'assemblée approuve les comptes à la majorité à main levée.

abstentions: Mesdames Godeau et Gille, Monsieur Caufriez

4.C. Montant des charges provisionnelles 2022

Proposition d'augmenter l'appel trimestriel pour les charges courantes à 79.000€/trim pour les 4 prochains trimestres.

La proposition est acceptée à l'unanimité à main levée.

4.D. Présentation et vote du budget courant prévisionnel pour l'exercice en cours.

Le budget des charges courantes a été élaboré sur base de l'expérience du passé et en fonction des contrats actuels.

Le budget présenté en assemblée tient compte du remboursement du futur crédit.

L'assemblée approuve le budget à l'unanimité à main levée.

5 Décharges

Les décharges portent exclusivement sur des événements connus par les copropriétaires.

5.A. Décharge au Conseil de Copropriété

Mise au vote de la décharge au Conseil de Copropriété.

L'assemblée accorde la décharge à l'unanimité à main levée.

5.B. Décharge au Vérificateur aux Comptes

Mise au vote de la décharge au Vérificateur aux Comptes.

L'assemblée accorde la décharge à l'unanimité à main levée.

5.C. Décharge au Syndic

Mise au vote de la décharge au Syndic.

L'assemblée accorde la décharge à la majorité à main levée.

abstention: Mr Charlez

6 Elections

6.A. Election des membres du Conseil de Copropriété

La composition actuelle du Conseil de Copropriété est reprise en en-tête de la convocation. Les copropriétaires qui souhaitent faire partie du Conseil de Copropriété peuvent présenter leur candidature lors de l'assemblée.

Nouvelle loi :

- Uniquement les titulaires de droits réels peuvent tenir ce rôle.
- Le vote d'élection se fait individuellement.

Monsieur Denayer et Mme Grangier ne se représentent plus

Présentation de nouveaux candidats :

- Madame Muriel IANNELLO
- Monsieur Pascal LICATA

Se représente: Mme Faucheux

L'assemblée décide dans un vote individuel à l'unanimité à main levée d'élire Mme Faucheux

l'assemblée décide dans un vote individuel à la majorité à main levée d'élire Mme Iannello

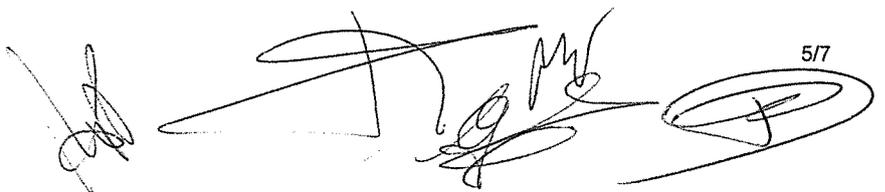
Vote non: Mr Caufriez

abstention: Messieurs Charlez, Smets, Voituren, Fourmanois, Delplace, Mesdames Milioto, Gauthier, grege, Voituren, Sauvage

l'assemblée décide dans un vote individuel à l'unanimité à main levée d'élire Mr Licata

6.B. Election du Vérificateur aux comptes

La loi impose la présence d'un Vérificateur aux Comptes, copropriétaire ou non. Si ce n'est pas un copropriétaire, ce doit être un Expert Comptable ou un Réviseur d'Entreprise.



5/7

Mr Charlez ne se représente plus
Mr Caufriez se présente

**Madame Grege est réélue à l'unanimité à main levée.
Monsieur Caufriez est élu à l'unanimité à main levée.**

6.C. Election du syndic

Le mandat du syndic est reconductible chaque année.
Le bureau CAP-SUD se représente dans le cadre de la prorogation d'un an du contrat en cours.
Chaque propriétaire peut présenter une ou plusieurs offres provenant d'autres syndicats.
Mise au vote du mandat du syndic jusqu'à la prochaine assemblée statutaire.

L'assemblée décide dans un vote à main levée à la majorité de reconduire le contrat du syndic jusqu'à la prochaine assemblée générale statutaire
abstention: Monsieur Charlez

7 Statuts et règlement d'ordre intérieur

Les statuts ont bien été modifiés et envoyés à tous les propriétaires .

Ceci est une information et ne nécessite pas de vote

7.A. Statut des commerces

L'assemblée avait décidée de poser la question au juriste en charge de la mise en concordance des statuts de la faisabilité de n'accepter que des professions libérales et prestataires de services.

Réponse du juriste:

"La modification de la destination des lots nécessite une décision d'AG statuant à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Comme il s'agit d'une obligation pour les parties privatives qui doit figurer dans le règlement de copropriété, nous ne pouvons pas intégrer cette modification que via un acte authentique avec la majorité sus-indiquée.

Pour éviter les frais d'un tel acte, l'ACP pourrait envisager d'annexer le PV d'AG aux statuts mais seuls les copropriétaires au moment de la décision seraient liés, pas ceux les nouveaux entrants.

Nous restons à votre disposition."

Ceci est une information et ne nécessite pas de vote

8 Contrats à signer et travaux à réaliser

8.A. Demande de Madame Faucheux pour le placement de caméras

Suite aux incivilités qui se sont passées à l'entrée du bloc 1 en mars, je réitère ma demande de procéder au placement de caméras dans l'immeuble .

Rappel des montants les moins onéreux qui avaient été portés à l'assemblée :

- caméras halls: 4611€TVAC
- caméras garages: 4611€ TVAC
- caméras halls et garages: 5898,9€ TVAC

Suivant bulletin de vote écrit 2A, L'assemblée décide de ne pas placer de caméras de surveillance

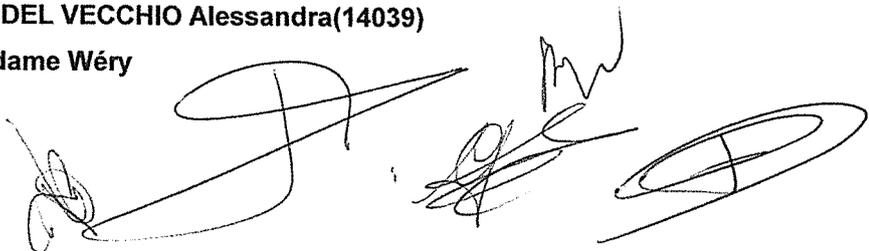
Résultats des votes : (2A)

OUI : 262858 (43.45%) NON : 342121 (56.55%) Abstentions : 14039 Nuls : 0

Votes OUI : Gauthier Colette(17067) - Grege Françoise(14839) - Charlez Miguel(22513) - Denayer Jean-Marie(17067) - Grangier Christine(14839) - STAUMONT Jean-Pierre(14839) - AUDAIN - DEMARETS(14039) - Bourgeois Mariette(15109) - IANNELLO Muriel(21656) - Vaeremans Bernadette(14839) - Faucheux-Vanherreweghen(26750) - APEP du centre(42551) - Soupart Christiane(14839) - UTRI Henri(11911)

Abstentions : DEL VECCHIO Alessandra(14039)

8.B. Demande de Madame Wéry



/// Y aurait-il des propriétaires intéressés par le remplacement de châssis afin de faire une commande groupée.

*Le syndic fera un recensement afin de connaître les identités des copropriétaires intéressés.
Mr Licata se propose pour solliciter des offres de prix*

8.C. Demande de Monsieur Charlez

En 2019 si je ne me trompe, il été réalisé des travaux pour supprimer le calcaire dans certaines colonne. Un débat avait eut lieu lors de l'AG précédente et il a été décidé de faire un test avec une certaine société et un certain produit .

Cette société est venue faire un goutte à goutte dans les colonnes .

Nous n'avons jamais reçu les résultats de ce travail, si cela a été bénéfique et il était prévu dans l'affirmative de proposer à chaque propriétaire de pouvoir a ses frais faire de même pour les conduites privatives entre les colonnes communes et les conduites privées.

Le syndic informe : que deux colonnes ont été faites actuellement il s'agit des deux colonnes se trouvant à l'extrême droite du bâtiment .

Le travail a été réalisé par vidange Thomas sur 2 autres colonnes de l'entrée 3, le travail est espacé sachant que cela a un coût non négligeable (+- 3.500€/par colonnes).

Le syndic informe que le travail a été effectué sur les 2x2 colonnes les plus abîmées au niveau des décharges

8.D. Demande de Monsieur Charlez

Qu'en sera t'il pour le stationnement sur les parkings arrières de la copropriété pendant les travaux de rénovation des balcons ?

Le stationnement sera t'il autorisé ? Une compensation est-elle possible ? etc.....

Le syndic informe qu'il n'a pas encore reçu la réponse de l'architecte.

9 Reconduction du budget pour petits travaux confié au Conseil de Copropriété

Mise au vote de la reconduction du budget de 5.000 € par an octroyé au Conseil de Copropriété pour des petits travaux d'entretien et d'amélioration, étant entendu que le Conseil de Copropriété devra demander l'accord du Syndic pour effectuer les travaux. Le maximum autorisé est de 1.500 € par facture.

L'assemblée décide de reconduire le budget à l'unanimité à main levée.

10 Budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles, état et financement du fonds de réserve

A définir suivant les décisions prises en assemblée.

La nouvelle législation impose la consolidation du fonds de réserve pour tous les bâtiments de + de 5 ans.

Le montant minimum annuel est équivalent à 5% des charges courantes annuelles.

*Actuellement, le fond de réserve est consolidé à raison de 2.500€/trimestre
5% du budget correspond à 13.500€/an*

L'assemblée décide à l'unanimité à main levée de faire un appel de consolidation du fonds de réserve à concurrence de 3375€ par trimestre, à répartir par quotités.

11 Lecture du procès-verbal des décisions et signature de ce procès-verbal

Le procès-verbal des décisions doit être signé par le Président, le Syndic et les copropriétaires encore présents à la fin de la réunion.

La réunion se termine à 21h40

Signature des copropriétaires encore présents après l'impression du procès-verbal.

