

Copropriété « PARC I »
Chaussée de Châtelet, 40
6060 GILLY
BCE 889.196.129

PV de l'Assemblée Générale Ordinaire du 23 janvier 2025

Ce mercredi 17/04/2024, s'est tenue l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires de la résidence Parc I (Chaussée de Châtelet, 40 à 6060 Gilly) à 18h00 au snack le Shériff. L'assemblée avait été valablement convoquée par écrit dans les délais et l'ordre du jour a été respecté.

En signant la liste de présence ci-dessous, le copropriétaire atteste de sa présence et reconnaît avoir reçu la convocation dans les délais. Le propriétaire ou son mandataire atteste ne pas représenter d'indivision. A défaut, cette personne se porte fort de rencontrer toutes les exigences afin de représenter valablement l'indivision et de pouvoir donc prendre part aux votes de manière valable.

Appts	Garages	Nbre Gar	Millièmes appart	PROPRIETAIRES	Présent	Procuration
A1	25	1	31	[REDACTED]	[REDACTED]	
A2	Néant	0	31	[REDACTED]		
A3	19	1	31	[REDACTED]	[REDACTED]	
A4	7	1	31	[REDACTED]		
B1	26	1	29	[REDACTED]		
B2	Néant	0	29	[REDACTED]		[REDACTED]
B3	29	1	29	[REDACTED]		
B4	10	2	29	[REDACTED]	[REDACTED]	
C1	Néant	1	19	[REDACTED]		
C2	1	1	19	[REDACTED]	[REDACTED]	
C3	12	1	19	[REDACTED]		
C4	4	1	19	[REDACTED]	[REDACTED]	

[REDACTED]

D1	14	1	29	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
D2	8	1	29	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
D3	Néant	0	29	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
D4	15	1	29	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
E1	Néant	0	19	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
E2	2	1	19	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
E3	3	1	19	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
E4	Néant	0	19	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
ES2	Néant	0	17	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
F1	Néant	0	29	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
F2	5	1	29	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
F3	27	1	29	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
F4	9	1	29	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
G1	Néant	0	20	[REDACTED]	ok	[REDACTED]
G2	Néant	0	20	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
G3	24	1	20	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
G4	Néant	0	20	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
H1	6	1	22	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
H2	13	1	22	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
H3	Néant	0	22	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
H4	Néant	0	22	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]

M1ES1	Néant	0	35	[REDACTED]	[REDACTED]
M2	Néant	0	17	[REDACTED]	[REDACTED]
M3ES3	Néant	0	32	[REDACTED]	[REDACTED]
M4ES4	Néant	0	16	[REDACTED]	[REDACTED]
M5ES5 (PHARMA)	16	1	53	[REDACTED]	[REDACTED]
M6ES6 (APPART)	Néant	0	38	[REDACTED]	[REDACTED]
Néant	23	1	0	[REDACTED]	[REDACTED]
Néant	6	1	0	[REDACTED]	[REDACTED]
Néant	13	1	0	[REDACTED]	[REDACTED]
Néant	28	1	0	[REDACTED]	[REDACTED]
Néant	17	1	0	[REDACTED]	[REDACTED]
Néant	31	1	0	[REDACTED]	[REDACTED]
Néant	14 et 18	2	0	[REDACTED]	[REDACTED]
Néant	22	1	0	[REDACTED]	[REDACTED]
Néant	30	1	0	[REDACTED]	[REDACTED]
Néant	11	1	0	[REDACTED]	[REDACTED]
Néant	20	1	0	[REDACTED]	[REDACTED]
Néant	21	1	0	[REDACTED]	[REDACTED]

1000

Quotas de présence : 580 / 1000èmes et 11 propriétaires d'appartement présents ou représentés sur 40 ; l'assemblée est donc valablement constituée et peut valablement délibérer. Le président ouvre la séance à 18h00.

Le syndic est représenté par Monsieur Lorette Pierre

[REDACTED]

1) Vérification des présences et nomination du président d'assemblée

Compte tenu des décisions d'assemblée précédente, le président de l'assemblée est Mr Decerf.

2) Approbation des comptes annuels pour la période du 01/10/2023 au 30/09/2024. Ci-joint nous vous prions de trouver le tableau de répartition, le bilan, le détail des charges et votre décompte de chauffage et d'eau. Tous les comptes sont visibles aux bureaux du syndic sur demande. Décision quant à l'affectation des soldes. Situation des contentieux.

Lecture et présentation des comptes est faite par le syndic qui répond aux questions.

L'assemblée approuve les comptes 2023-2024. Les soldes seront à payer pour le 28 février 2025. Les soldes en boni seront remboursés au plus tard pour cette même date.

Après débat sur la manière de répartir les frais et la demande des rez commerciaux d'être dispensés d'une partie des frais (ascenseur, nettoyage, ...), l'assemblée décide de ne pas changer la manière de répartir les frais. Etaient Pour : M Oz – Levrie – Immo ISD – Delpierre – Lamart.

A la demande des propriétaires des rez de chaussée, un tableau sera envoyé avec le PV de l'assemblée générale afin de comparer les éventuelles augmentations que représenteraient une modification de la répartition des charges : suppression des frais d'ascenseur et 50 % de la prise en charge de l'électricité des communs.

Il est signalé que les histogrammes des décomptes Tachin sont faux et ne doivent pas être pris en considération. Le montant total est cependant correct.

3) Quitus au syndic pour la période du 01/10/2023 au 30/09/2024.

L'assemblée donne quitus au syndic à l'unanimité des voix.

4) Quitus au conseil de copropriété (Mme Mourmaux et Reignier et Mrs Begon et Decerf) pour la période du 01/10/2023 au 30/09/2024.

L'assemblée donne quitus au conseil de copropriété à l'unanimité des voix, excepté les membres actuels qui s'abstiennent.

5) Election ou reconduction des membres du conseil de copropriété.

Le syndic n'a reçu aucune candidature exceptée celle du conseil de copropriété actuel ainsi que Mr Oz qui est candidat. Le conseil de copropriété sortant est réélu est sera composé de : Mme Mourmaux et Reignier et Mrs Begon et Decerf. Le conseil de copropriété assumera la mission de vérification des comptes.

6) Reconduction du contrat de syndic. Mandat à donner au conseil de copropriété pour signer le nouveau contrat de syndic.

A l'unanimité des voix, le syndic est reconduit dans ses fonctions jusqu'à la prochaine assemblée générale et ce à l'unanimité des voix.

7) Informations :

- a) Nouveau contrat de fournitures énergétique des communs : le syndic signale qu'un nouveau contrat d'électricité pour les communs prix fixe a été conclu et a débuté au 01/07/2024 pour une durée de 2 ans. Concernant le gaz, le

[REDACTED]

syndic n'est pas parvenu à obtenir un contrat prix fixe mais le prix peut être fixé jusqu'à 4 trimestres à l'avance.

- b) Travaux chambres de visite arrière : suite aux infiltrations d'eau à répétition, des travaux (tels que déjà annoncés il y a quelques années) devront avoir lieu prochainement par les Ets Abiplomb afin de remplacer le tuyau qui relie les chambres de visites à l'arrière de l'immeuble.
- c) Placement de caméras : les caméras, tel que décidé à la dernière assemblée générale, ont été placées dernièrement.
- d) Remplacement d'une descente d'évacuation : afin de supprimer les remontées d'égout par le WC d'un des appartements (tuyau croqué), les Ets Abiplomb ont remplacé un morceau de descente dans la colonne E. Ces travaux seront financés par prélèvement dans le fonds de réserve.
- e) Trou au niveau du chemin d'accès au garage le long de la chaussée de Chatelet : les trous ont été rebouchés par la Ville de Charleroi.
- f) Travaux rénovation hall d'entrée : les travaux de rénovation tel que décidé ont été réalisés cette année.
- g) Numérotation des boîtes aux lettres – soucis de distribution du courrier : le syndic signale que plusieurs personnes référencent une mauvaise adresse de correspondance. Pour rappel, les appartements situés coté pharmacie sont repris à : Chaussée de Chatelet, 40 Bte xxx alors que les appartements coté Schamp sont repris à Chaussée de Chatelet, 40A Bte xxx. Le syndic placera très prochainement la bonne numérotation sur les boîtes aux lettres.

8) Nettoyage des pilasses en devanture : présentation des devis, vote, financement.

A la demande de la pharmacie, des tests ont été réalisés afin de nettoyer les pilasses de la devanture à l'aide d'acide. Les devis sont de 3.700 € et 4.700 € TTC. A l'unanimité des voix, l'assemblée marque accord sur le devis à 3.700 €. A cela vient s'ajouter le complément pour la pose d'un vernis incolore afin de limiter les dégradations après nettoyage. Le financement se fera par prélèvement dans le fonds de réserve.

9) Rénovation et isolation de la toiture : faut-il remettre en question les travaux décidés précédemment ?

A l'unanimité des voix, après avoir reposé tous les éléments, l'assemblée décide de confirmer son vote de 2024 et de poursuivre la rénovation de la toiture. La souscription d'un contrat d'assurance sera imposé par le fond du logement.

10) Remplacement des soupiraux : deux soupiraux ont été remplacés en test : présentation du devis.

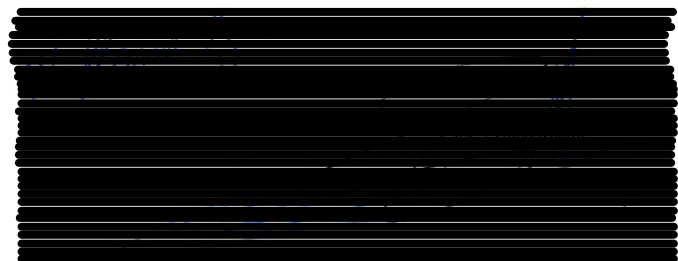
L'assemblée décide de postposer ce dossier.

11) Placement d'une barrière communs pour l'accès à Parc 1 et Parc 2 : suite à réserver à ce dossier.

A l'unanimité des voix, l'assemblée générale accepte d'avancer conjointement avec l'ACP Parc 2 pour le placement d'une barrière commune pour l'accès à l'arrière de la résidence.

12) Gestion des poubelles – insalubrités : quelles décisions prendre ? Suites à réserver à ce dossier.

L'assemblée déplore le manque de rigueur des résidents dans la gestion des poubelles. Une communication sera à nouveau faite par le syndic.



13) Renouvellement des fournisseurs et prestataires de services, présentation du budget, fixation des provisions pour charges et au fonds de réserve.

L'assemblée reconduit les fournisseurs habituels : Asclec, Vinçotte, Minet, Assurances Lorette (qui fait partie intégrante de Sober syndic), Engie, Abiplomb, Hndea, ...

Après présentation du budget, l'assemblée décide de maintenir les provisions pour charges au même montant y compris l'alimentation du fonds de réserve à concurrence de 20.000 €/an jusqu'au début du remboursement du crédit. Ensuite l'alimentation sera de 10.000 €.

14) Divers.

- a) L'assemblée demande que le syndic rappelle aux résidents que les PMC, verres et cartons doivent être sortis par les résidents. L'assemblée générale souhaite que la société de nettoyage ne s'en occupe plus.

L'ordre du jour étant épuisé, le président lève la séance à 20h30.

Sauf stipulation contraire, toutes les décisions sont prises à l'unanimité des voix. Sauf stipulation explicite, le terme unanimité doit être entendu comme étant l'unanimité des propriétaires présents et représentés.

Après lecture du PV par le syndic, l'ensemble des copropriétaires présents signent le PV pour approbation.

[The following section contains multiple lines of text that have been completely redacted with black bars. Some faint blue ink marks are visible on the page.]