sprl "SOBER SYNDIC
Gestions immobilières - Syndic
Place de la Villette, 11
6001 Marcinelle
Tel: 071/36.35.70 Fax: 071/43.60.78
I.P.I.n°:103.068 BE0888240777 RPM

Copropriété « PALLAS »
Rue de la Neuville, 64 à 72
6000 Charleroi
BCE 886.878.027

PV de l'Assemblée Générale Ordinaire du 13 octobre 2025

Ce lundi 13/10/2025, s'est tenue l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires de la résidence Pallas RPM : 886.878.027) (Rue de la Neuville, 64-66-68 et 72 à 6000 Charleroi) à 18h00 à l'Hôtel Novotel situé Place Verte, 17 à 6000 Charleroi. L'assemblée avait été valablement convoquée par écrit dans les délais et l'ordre du jour a été respecté.

La liste des présences jointe à la présente fait partie intégrante du PV.

Quotas de présence : 5.180,50 / 9.097èmes et 44 propriétaires d'appartement présents ou représentés sur 82 ;
2.329 / 4.789èmes et 34 propriétaires de garages présents ou représentés sur 53.

L'assemblée est donc valablement constituée et peut valablement délibérer ; 54,08 % de présence.

La présidente ouvre la séance à 18h20 et souhaite la bienvenue aux nouveaux propriétaires.

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

Les présences ont été contrôlées et, conformément à la décision de l'assemblée générale du 16/10/2010, est nommée présidente de l'assemblée générale

2) ***Approbation des comptes annuels pour la période du 01/07/2024 au 30/06/2025. Vous trouverez en annexe, le détail des charges, le bilan, votre décompte individuel ainsi que votre décompte Caloribel. Les comptes ont été vérifiés par les vérificateurs en leur séance du 28 aout 2025. Tous les comptes sont visibles aux bureaux du syndic sur demande. Décision quant à l'affectation des soldes :***

Lecture et présentation des comptes et du bilan est faite par le syndic qui répond à toutes les questions. Les frais de chauffage de 2024-2025 sont en augmentation par rapport à l'année précédente. Cette augmentation provient d'une augmentation de la consommation globale en gaz (+ 5%) et également l'augemntation du prix du gaz de presque 25%. Le montant global des charges est néanmoins légère augmentation par rapport à l'année dernière étant donné notamment à la modification des frais de nettoyage suite aux prestations de la société extérieure le temps de remplacer la concierge ainsi que les frais dus au remplacement du moteur de al porte de garage. Il n'y a pas eu de gros frais ou de gros imprévus cette année autres que ceux qui avaient été décidés lors des dernières assemblées. Il est signalé que la société de nettoyage a diminué ses honoraires pour l'exercice 2025-2026 et qui va correspondre à une diminution de l'ordre de 6500 € pour l'année.

Concernant le poste dépenses à répartir, celui-ci est globalement stable par rapport à 2023-2024 à l'exeption des indexations légales relatives notamment aux assurances, énergie, ….

Concernant les dossiers contentieux, le dossier de] la siaise immobilière est bien effectuée et l'appartement est entrain d'être mis en vente par le notaire Draguet qui a été désigné par le tribunal. Il est rappelé que tous propriétaires sera systématiquemlent transféré en cas d'absence de paiement.

Tous les propriétaires qui n'auront pas réglés leur solde dans les délais seront également transférés à l'avocat pour récupération plus rapide des sommes dues.

Concernant le fonds de réserve, celui-ci est en diminution et se solde au 30/06/2025 à 43289,34 €. Pour rappel l'assemblée avait approuvé lors de la dernière réunion de financer les travaux de remplacement des décharges sanitaires qui posent problèmes via le Fond de Réserve ainsi que la mise en conformité électrique des communs de la copropriété et le remplacement de la parlophonie 64. Approbation à l'unanimité des voix, pas d'abstention.

A l'unanimité des voix, l'assemblée approuve les comptes. Les soldes sont à payer ou seront remboursés au plus tard pour le 30 novembre 2025.

3) ***Décharge au conseil de copropriété et aux commissaires aux comptes) pour la période du 01/07/2024 au 30/06/2025 :***

L'assemblée donne décharge au conseil de copropriété et aux commissaires aux comptes pour l'exercice 2024-2025. Vote à l'unanimité des voix excepté les membres actuels et commissaires actuels qui s'abstiennent.

4) ***Décharge au syndic pour la période du 01/07/2024 au 30/06/2025 :***

A l'unanimité des voix, l'assemblée donne décharge au syndic pour les exercices 2024-2025.

5) ***Reconduction du syndic :***

A l'unanimité des voix, l'assemblée reconduit le syndic dans ses fonctions. L'assemblée donne mandat au conseil de copropriété pour signer le contrat du syndic. Pas d'abstention.

6) ***Election ou reconduction des membres du conseil de copropriété et commissaires aux comptes. Tous les mandats prennent fin. Tous les membres actuels sont candidats à leur réélection. Le syndic n'a reçu aucune autre candidature :***

Le syndic signale qu'il n'a reçu la candidature au conseil de copropriété. Tous les membres sortants sont candidats à leur réélection à l'exception de Monsieur qui ne souhaite plus remettre sa candidature. Les votes ont lieu :

Conseil de copropriété : à l'unanimité des voix et aucune abstention,
sont élus au conseil de copropriété pour un mandat de un an.

Commissaires aux comptes : à l'unanimité des voix, l'assemblée décide de nommer un bureau de comptabilité extérieur pour vérifier les comptes : CDF Real Estate. Pas d'abstention.

7) ***Information : établissement d'une antenne GSM en toiture par l'opérateur DIGI en remplacement de l'ancien opérateur Orange :***

Le syndic signale qu'une antenne de GSM de l'opérateur DIGI sera placé sur la toiture de la copropriété en remplacement de l'antenne Orange qui a été retirée. Le loyer est de 6000 € par an. L'antenne sera placée début Novembre 2025. L'assemblée générale approuve à l'unanimité des voix. Pas d'abstention.

8) ***Présentation de l'évolution des curages des descentes d'eau principales de la copropriété, conformément à la décision de l'AGO 2024. Information :***

Le syndic signale que 4 colonnes ont déjà été remplacées au niveau des évacuations sanitauires des salles de bains. Il s'agit des colonnes B, C, F et G. Il s'agissait des colonnes les plus urgentes à problèmes. Depuis les travaux, plus aucun bouchage n'a été constaté ce qui signifie que les travaux ont portés leurs fruits. Comme décidé lors de la précédente AGO, d'autres colonnes pourront être remplacées dans le futur enfonction des urgences. Décision prise à l'unanimité des voix, pas d'abstention.

9) ***Suite à la récurrence des SDF dans la descente des garages et afin de sécuriser la copropriété. Proposition de placement d'une barrière à rue avec une télécommande au niveau de la descente des garages. Présentation des devis, vote et financement :***

Le syndic signale que durant cette année, de plus en plus de SDF viennent s'installer dans la descente des garages. Plusieurs plaintes ont été déposées dans ce cadre. Cela fait régner par moment un climat d'insécurité. C'est pour cette raison que des devis ont été demandé pour placer une barrière avant la descente des garages au niveau du trottoir. Il s'agirait d'une barrière qui reprendrait toute la largeur du passage. signale que ce type d'installation nécessite un permis d'urbanisme. De cette manière les SDF ou autres intrus ne pourraient plus venir s'installer dans la descente. Budget 20000 € TTC + 5000 € pour la programmation des commandes et frais d'architecte. Il est rappelé que cette dépense ne peut pas être financée via le Fond de Réserve de la copropriété car cette dépense ne peut être répartie que sur les quotités des garages soit en 4789 quotités. L'assemblée générale passe aux votes afin de voir si elle veut progresser dans le dossier :

- Ont voté pour : 1460 voix (A5, A6, A8, A11, C3, CD11, D3, D7, D9, E7, E9, E10, F3, F4, F5, F6, F9, F10, G3, G6, H8, H9).
- Ont voté contre : 607 voix (C4, C8, C9, D4, E5, F8, G10/G11, H4, H7).
- Se sont abstenus : 262 voix (C7, D1, D10, F2).

Etant donné le résultat des votes (70,63 % favorable), l'assemblée générale marque son accord sur les travaux et donne mandat au conseil de copropriété pour analyser les différents devis pour un montant maximum de 25000 € TTC. Le financement se fera via un appel de fonds extraordinaire qui devra être honoré dans les 30 jours à dater de la date de la demande de paiement.

10) ***Suite à la demande d'un propriétaire ( ), « garage : infiltration en cas de fortes pluies quelles sont les origines et comment y remédier ? » :***

Lors de fortes pluies certains écoulements ont lieux dans les garages. Le système d'écoulement et de récupération des eaux venant de la toiture à l'arrière passe par un grand caniveaux qui par moment s'était bouché. Ce problème notamment aussi de tous les

déchets lancés par les balcons de la résidence syur la toiture arrière de la copropriété. Les débouchages et réparations ont bien été effectuées.

11) Suite à la demande d'un propriétaire, : proposition de remise en peinture des portes intérieures du rez-de-chaussée de la cabine d'ascenseur suite à leur état d'usure importante :

Suite à la demande de remise en peinture de la porte intérieure des ascenseurs au rez de chaussée, le syndic a demandé des devis. Budget 200 € part porte. L'assemblée générale marque son accord à l'unanimité des voix à l'exception de qui est contre Pas d'abstention. Lors de la prochaine AGO il sera présenté des devis pour repeindre l'ensemble des autres portes.

12) Présentation de l'évolution du dossier dans le cadre de la conciergerie. Information :

Le syndic signale que plusieurs candidats se sont manifestés durant cet exercice. Malheureusement à chaque fois ils se sont rétractés après présentation du cahier des charges ou ne correspondaient pas à la demande. L'assemblée marque son accord pour continuer le mandat donné au conseil de copropriété dans le cadre de la recherche d'un nouveau concierge.

13) Présentation du budget, reconduction des fournisseurs habituels de la copropriété et fixation des provisions pour charges et fonds de réserve :

A l'unanimité des voix, l'assemblée reconduit tous les prestataires de services et fournisseurs habituels : Engie, Css, Kone, Bureau d'assurances Lorette (qui fait partie et Sober syndic), Abiplomb, Vidange Rary, Charleroi Serrures, Minet-Delin, avocat Lambert …

L'assemblée approuve à l'unanimité des voix de ne pas modififer le montant des provisions pour charges.

Concernant les quotités garages, le syndic préconise de revoir la provision à 1 €/quotité/an.

A l'unanimité des voix, l'assemblée décide d'alimenter le fonds de réserve à concurrence de 2,80 €/quotité/an, soit 25.471 €/an au total.

14) Divers et informations :

- Le syndic précisé que le Règlement d'Ordre Intérieur et l'acte de base doivent être mis en conformités et enregistrés. L'assemblée prend acte et décide à l'unanimité des voix de ne pas effectuer cette formalité.

Sauf stipulation contraire, toutes les décisions sont prises à l'unanimité des voix et il n'y a eu aucune abstention de vote. Sauf stipulation explicite, le terme unanimité des voix doit s'entendre à l'unanimité des propriétaires présents et représentés.

L'ordre du jour étant épuisé, la présidente lève la séance à 20h35.

Après lecture complète du PV par le syndic, la présidente et le syndic signent le PV ainsi que tous les propriétaires qui le souhaitent.