

n° d'entreprise : **0888.104.482**
Fonds de roulement : BE95 0689 3389 0058
Fonds de réserve : BE80 0882 8770 0577

David ROBIN
alexandre@davidrobin.be

Mont-sur-Marchienne, le 03 octobre 2023

Madame, Monsieur,

En réponse à votre courrier du 27 septembre, voici notre réponse concernant la vente de l'appartement 5G / 29 au sein de la résidence « Century » à CHARLEROI, propriété de Consorts LACOUR, **voici les renseignements demandés pour le §1 ;**

1°) Au dernier extrait de compte encodé dans notre comptabilité, le 02 octobre 2023, le montant du fonds de roulement s'élève à 17.167,21 EUR. Le solde du compte courant est de 5.321,43 EUR (cf. annexe 1). Le fonds de réserve s'élève à 124.195,59 EUR. Le solde du compte épargne est de 47.503,28 EUR (cf. annexe 2).

2°) A ce jour, la personne est en boni de 37,94 EUR.

3°) Suite à l'assemblée générale annuelle de cette année, il a été décidé d'alimenter le fonds de réserve d'un montant de **50.000,00 EUR**. Sur l'exercice en cours pour cette somme et pour le lot concerné, un montant de 1.672,00 EUR a été appelé à ce jour.

4°) a ce jour il existe une procédure judiciaire contre l'indivision Scohy / Lecomte pour non-paiement de charges

5°) Nous vous joignons les procès-verbaux des assemblées générales des copropriétaires des trois dernières années en annexe 4, ainsi que les deux derniers décomptes individuels en annexe 5.

6°) Vous trouverez en annexe 6, le dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires dont l'exercice se clôture au 31/12/2022.

Voici les renseignements demandés pour le §2 ;

1°) Selon le dernier budget prévisionnel voté par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires d'un montant de **87.940,00** EUR 4 la somme de **1.738,23 EUR** a déjà été appelée. Après le transfert de propriété, pour autant que le budget prévisionnel ne soit pas modifié, il restera un montant à appeler pour les lots concernés de **579,41 EUR**.

2°) A ce jour, il n'existe pas de travaux urgents autres que ceux actuellement prévus au budget prévisionnel qui concerne le lot 5G / 29.

3°) A ce jour, il n'existe aucun frais lié à l'acquisition des parties communes.

4°) Il n'existe aucune dette due par l'association des copropriétaires suite à un litige.

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'assurance de notre parfaite considération.

MARIANI Lydie

071/14.04.11

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Lydie Mariani', with a long horizontal stroke extending to the right.

ANNEXE 1

BELFIUS BUSINESS ACCOUNT

ACP CENTURY

A.C.P. LE CENTURY

BD JOSEPH TIROU 33
6000 CHARLEROI

DATE : 02-10-2023

PAGE : 131/1

GICONSLUT

----- BE95 0689 3389 0058 BIC: GKCCBEBB ----- DOUBLE

SOLDE AU 27-09-2023 EUR +5.017,19

0367 02-10-2023 (VAL. 02-10-2023) + 193,53

VERSEMENT DE BE81 1980 2531 8124 BRUX CHRISTINE
+++037/4500/14220+++ VERS BE95 0689 3389 0058
GICONSLUT

0368 02-10-2023 (VAL. 02-10-2023) + 132,46

VERSEMENT DE BE13 2100 0007 6339 AG INSURANCE SA V.
REF Sinistre 14/06/23 ONZE REF. CZ9/000092334598/03
DSUV 2023-06-14 REF. : 27771840 VERS
BE95 0689 3389 0058 BAUGNEE, PHILIPPE

0369 02-10-2023 (VAL. 02-10-2023) + 238,14

VERSEMENT DE BE81 0012 6785 0624 WILLEMS CARINE
+++037/4500/03510+++ REF. : 176209058 VERS
BE95 0689 3389 0058 GI consult

0370 02-10-2023 (VAL. 02-10-2023) + 165,40

VERSEMENT DE BE14 9794 3024 1683 JOSIANE THOMAS
+++037/4500/12907+++ VERS BE95 0689 3389 0058 ACP.
Residence Century.

0371 02-10-2023 (VAL. 02-10-2023) - 425,29

VIREMENT BELFIUS SECURE EDI VERS BE81 0012 6785 0624
WILLEMS Carine 20% solde sinistre 0210202316462211

SOLDE AU 02-10-2023 21:43 EUR +5.321,43

CE PRODUIT ENTRE EN LIGNE DE COMPTE POUR LA PROTECTION DES DEPOTS.
PLUS D'INFOS SUR WWW.BELFIUS.BE/DGS OU DANS VOTRE AGENCE.

ANNEXE 2

COMPTE D'EPARGNE

A.C.P. LE CENTURY

BD JOSEPH TIROU 33

6000 CHARLEROI

CE

DATE : 02-10-2023

PAGE : 64/1

GICONSLUT

----- BE80 0882 8770 0577 BIC: GKCCBEBB ----- DOUBLE

SOLDE AU 26-09-2023 EUR +47.023,29

0085 02-10-2023 (VAL. 01-10-2023) + **4,70**
PRIME DE FIDELITE

0086 02-10-2023 (VAL. 01-10-2023) - **0,71**
PRECOMPTE MOBILIER SUR INTERETS

0087 02-10-2023 (VAL. 03-10-2023) + **238,00**
VERSEMENT DE BE81 1980 2531 8124 BRUX CHRISTINE
+++037/4500/04318+++ VERS BE80 0882 8770 0577 GI
CONSULT

0088 02-10-2023 (VAL. 03-10-2023) + **238,00**
VERSEMENT DE BE14 9794 3024 1683 JOSIANE THOMAS
+++037/4500/07348+++ VERS BE80 0882 8770 0577
Residence Century ACP

SOLDE AU 02-10-2023 21:34 EUR +47.503,28

CE PRODUIT ENTRE EN LIGNE DE COMPTE POUR LA PROTECTION DES DEPOTS.
PLUS D'INFOS SUR WWW.BELFIUS.BE/DGS OU DANS VOTRE AGENCE.

ANNEXE 3

<u>Date</u>	<u>Débit</u>	<u>Crédit</u>	<u>Commentaire</u>
03/10/2023	-150,00		Forfait pour transmission de données pour transfert de propriété - F 165
03/10/2023	-150,00		Forfait pour transmission de données pour transfert de propriété - F 164
25/07/2023		579,41	+++037/4500/14119+++
05/07/2023	-579,41		Provisions 3T 2023 - F 141
15/05/2023		340,36	+++036/6000/18677+++
26/04/2023		649,25	+++037/4500/09570+++
26/04/2023		1.672,00	+++037/4500/05833+++
14/04/2023	-649,25		Provisions 2T 2023 - F 095
14/04/2023	-1.672,00		Fonds de réserve 2023 - F 058
11/01/2023		509,57	+++037/4500/00981+++
03/01/2023	-509,57		Provisions 1T 2023 - F 009
31/12/2022	-152,42		Réouverture
	-3.862,65	3.750,59	
Solde :	-112,06		

ANNEXE 4

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

BCE : 0850.104.634

Date : le mardi 31 août 2021

Début : 17H00 - Fin : 20H00

Lieu : Rue de Montigny 36B - 6000 Charleroi

Personnes présentes :

Copropriétaires : Madame BRUX Christine, Madame CARBONNELLE Monique représentée par Mr Finet, Monsieur CASTIGLIA - FEVRE, Monsieur et Madame DAFRE Marie-Françoise, Madame DENUIT Danielle c/o CHATEL Robert, Monsieur FINET - HASQUIN, Madame GILBERT Geneviève représentée par Mr Gerbeau, Madame HANOTIAUX Christiane, Monsieur HENAU - MARCHE représenté par Mr Castiglia, Madame BAUGNEE - ROLAND représentée par Mme Fevre, Monsieur HONORE Théo c/o YERNAUX Dominique, Monsieur MEERHAEGHE Samuel, Madame SCHILLACI Aude, Madame THIBAUT Aline, Madame THOMAS - BRICHARD, Madame YERNAUX Dominique représentée par Mr Yernaux, Monsieur YERNAUX - DAVAUX, Société RTBF - WERTZ Stephan représenté par Mr Berthaux, Madame DUBOIS Claudine, Madame GILSON - TONUS, Société ACP CENTURY - CONCIERGERIE

Personnes absentes : Société ASBL Repos Joie Santé et Solidarité, Madame DEVAUX Monique, Madame DEVILLERS Fany, Monsieur DUMONT Olivier, Madame FRAJNT Hélène, Monsieur et Madame GILAIN - ANTOINE, Monsieur et Madame MESSALINE - HAIRCOS, Madame MONIN - VANTHUYNE, Monsieur NICAISE Pierre, Monsieur NICOLAS Philippe, Monsieur ORSOLINI Jacques, Madame RACHART Suzanne, Madame SCOHY Claire, Monsieur TILMANT - MELCHIOR

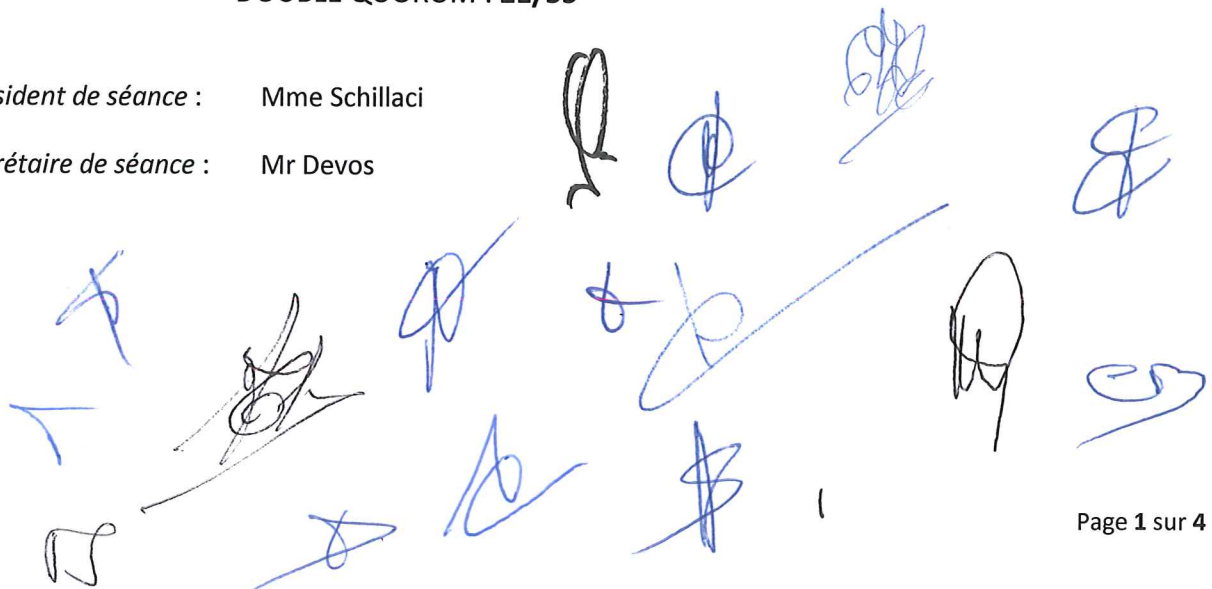
QUORUM DE PRESENCE : 58,73 %

QUOTITE : **5873/10000**

DOUBLE QUORUM : **21/35**

Président de séance : Mme Schillaci

Secrétaire de séance : Mr Devos



1) Compte 2020 et budget 2021

A l'unanimité, l'assemblée ratifie les comptes de l'exercice 2020 et donne décharge au commissaire aux comptes et au syndic.

A l'unanimité, l'assemblée ratifie le budget prévisionnel d'un montant de 64.250 EUR.

A l'unanimité, l'assemblée décide d'alimenter son fonds de réserve d'un montant de 30.000 EUR sur l'exercice 2021.

2) Nomination d'un conseil de copropriété

A l'unanimité, l'assemblée nomme le conseil de copropriété constitué de Mme Daffe, Mr Gilson, Mr Castiglia, Mme Brux. Mr Berthaux et Mr Yernaux proposent d'apporter leur soutien technique.

3) Nomination d'un commissaire aux comptes

A l'unanimité, l'assemblée nomme le collège de commissaires aux comptes constitué de Mr Castiglia et Mr Finet.

4) Acceptation éventuelle de l'offre de Monsieur Baugnée pour l'achat de la conciergerie de l'immeuble et validation du choix du Notaire Lannoy

Il est important de préciser que le bureau d'archives face à l'ascenseur ne fait pas partie de la vente. Une cave commune sera par conte bien attribuée à cet appartement.

Lors de l'assemblée du 9 juillet 2020, les copropriétaires ont décidé de vendre la conciergerie.

L'offre de Monsieur Baugnée a été acceptée pour un montant de soixante mille euros (60.000 EUR).

Aucun copropriétaire n'a contesté légalement les décisions des assemblées du 9 juillet 2020. Conformément au mandat reçu, le syndic a contacté plusieurs études notariales afin de modifier l'acte de base et de réaliser la vente.

Après comparaison de plusieurs offres, l'étude du Notaire Lannoy (Rue Emile Tumelaire 23 à Charleroi) a été désignée pour cette mission.

Le géomètre Philippart de Couillet s'occupant de la nouvelle répartition des quotités. Les frais à charge de la copropriété pour la modification de l'acte de base s'établissent de la sorte : 11 255 EUR

En ce qui concerne la vente de la conciergerie, l'assemblée générale réunie ce jour décide ce qui suit : A) Vendre la conciergerie à Monsieur Baugnée pour un prix de 60.000 EUR.

B) Pour le jour de la signature de l'acte, l'acquéreur paiera les droits, les frais, les honoraires et les taxes de l'acte de vente (et de crédit éventuel).

C) Désigner le Notaire Thierry Lannoy à Charleroi pour dresser l'acte authentique de l'acte de base et de vente, et accomplir tout acte, avec les pouvoirs le plus étendus, aux effets de vendre la conciergerie

D) Désigner le Géomètre Jean-François Hosdain aux effets d'effectuer le mesurage et le plan de la conciergerie, plan de précadastration, répartition des quotités de la copropriété, et tout autre acte nécessaire à la vente de la conciergerie 2

E) L'association des copropriétaires donne quittance du prix et dispense l'administration générale de l'inscription d'office.

F) Le produit de la vente (prix payé par les acheteurs moins les frais à charge de la copropriété) sera versé sur le fonds de réserve général dont chaque copropriétaire possède

une part proportionnelle à ses quotités.

G) Autorise le syndic à provisionner le Notaire Thierry Lannoy à Charleroi pour l'exécution de sa mission.

H) L'assemblée générale donne mandat au syndic ainsi qu'à tout collaborateur du Notaire Thierry Lannoy à Charleroi pour la signature de l'acte authentique de modification d'acte de base et de vente, et pour accomplir tous les actes ci-après mentionnés :

Vendre au nom et pour le compte du mandant le bien immobilier décrit ci-dessus, dans les formes, pour les prix, moyennant les charges, clauses et conditions, à la personne ou aux personnes que le mandataire approuvera.

- Former tous les lots ; faire toutes les déclarations ; stipuler toutes les dispositions concernant les servitudes et les parties communes.
- Engager le mandant à fournir toute garantie et à accorder toute justification et mainlevée.
- Fixer la date d'entrée en jouissance ; déterminer le lieu, le mode et le délai de paiement des prix de vente, frais et accessoires ; faire tous les transferts et donner toutes les indications de paiement ; recevoir les prix d'achat, les frais et les accessoires ; donner quittance et décharge avec ou sans subrogation.
- Accepter des acquéreurs et autres toutes les garanties et hypothèques à titre de sûretés du paiement ou de l'exécution des obligations.
- Lotir les biens, les scinder, les mettre sous le régime de la copropriété forcée ; demander toutes les autorisations et attestations à cette fin ; établir et signer tous les actes de lotissement, de scission ou de division, tous les actes de base, règlements de copropriété et actes similaires, y compris la signature des actes de dépollution gratuite du sol et l'exécution de toutes les charges et conditions imposées.
- Dispenser expressément l'Administration générale de la Documentation patrimoniale, en tout ou en partie, pour quelque motif que ce soit, de prendre inscription d'office, après ou sans paiement accorder mainlevée d'opposition, de saisies ou d'autres obstacles, accorder mainlevée et approuver la radiation de toutes transcriptions, inscriptions et mentions marginales quelconques de mise en gage, avec ou sans renonciation aux privilèges, à l'hypothèque, à l'action résolutoire et à tout droit réel, renoncer aux poursuites et aux voies d'exécution.
- Accomplir à cette fin tous les actes juridiques, signer tous les actes et pièces, se subroger, élire domicile et, de manière générale, faire tout ce qui sera nécessaire ou utile, même ce qui n'est pas expressément mentionné dans le présent acte.
- Au cas où une ou plusieurs des opérations précitées aient été faites par porte fort, ratifier celles-ci.

5) Information sur le suivi du dossier Scohy

Le syndic mentionne qu'à ce stade, après changement de conseil de l'ACP, un administrateur de la succession a été nommé. La dette à l'heure actuelle s'élève à plus de 40.000 EUR.

6) Problématique au niveau des quotités des commerces « Miele et Messaline » et de la suite éventuelle à donner pour la régulation de ce problème qui nécessite une modification des millièmes par un géomètre devra se faire aussi au niveau du cadastre. Décision sur le mode de financement de ces adaptations devrait être supportés par les deux propriétaires concernés.

Les personnes concernées ne sont pas présentes, n'ont pas fait de remarques. Ces quotités

ne concernent que ces propriétaires et devront dès lors résoudre le problème entre eux.

7) Choix du devis pour les travaux suite à l'analyse de risque de l'ascenseur

A l'unanimité, l'assemblée décide de réaliser les travaux par l'ascensoriste actuel Kone.

8) Information et suite à donner à l'audit réalisée sur les canalisations

Actuellement, une seule offre a été reçue et celle-ci n'est pas complète.

Il est décidé de continuer l'analyse en tenant compte de la problématique complète d'un remplacement.

Il est décidé néanmoins de réaliser une inspection caméra au départ de la toiture et un entretien au besoin. Vote à l'unanimité.

9) Décision sur le changement éventuel de chauffagiste vers PINON CHAUFFAGE

A l'unanimité, l'assemblée décide de tester le chauffagiste PINON de Gosselies suite à la réaction lente de Mr Minet. Il y a lieu de récupérer les clefs de la chaufferie.

10) Information sur le recouvrement de dette de Messaline

Selon un courrier du curateur de la faillite, un montant très important de privilège existe et la vente de l'immeuble ne représente même pas la moitié.

11) Décision sur les mesures éventuelles à prendre en cas de nécessité d'accès aux appartements de Md Scohy suite à son manque de collaboration face aux demandes multiples du syndic de recevoir une copie de la clé

L'assemblée souhaite faire la demande officiellement à l'administrateur via son conseil.

12) Information sur la prime de changement du mazout vers le gaz

Mr Finet mentionne que vu que le mazout ne pourra plus être utilisée à terme, des primes existent en cas de placement de gaz.

13) Reconduction du Syndic

A l'unanimité, l'assemblée reconduit le syndic Nicolas Devos GI Consult.

14) Remarques, Divers et Suggestions

- Le syndic tentera de trouver un intervenant permettant de fixer les câbles de télédistribution qui "balancent".
- Mr Castiglia propose de pouvoir avoir sur une facture de provisions un état de compte.
- Mme Carbonelle mentionne que certaines descentes d'eau semblent être en mauvais état.
- Mr Bertiaux demande à ce les occupants ne puissent pas nourrir les pigeons.
- Il y a lieu de vérifier l'eau dans les parking

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

BCE : 0850.104.634

Date : le vendredi 25 mars 2022

Début : 17H30 - Fin : 21H00

Lieu : Rue de Montigny 36B - 6000 Charleroi

Personnes présentes :

Copropriétaires : Madame BRUX Christine, Monsieur et Madame CASTIGLIA - FEVRE, Monsieur et Madame DAFRE Marie-Françoise, Madame DEVAUX Monique représentée par Mr Minne, Madame DEVILLERS Fany représentée par Mr Castiglia, Monsieur FINET - HASQUIN, Madame FRAJNT Hélène représentée par Mr Yernaux, Monsieur et Madame GILAIN - ANTOINE représenté par Mme Schillaci, Madame GILBERT Geneviève représentée par Mr Germeau, Madame HANOTIAUX Christiane représentée par Mme Huygens, Monsieur HENAU - MARCHE représenté par Mr Castiglia, Madame BAUGNEE - ROLAND, Monsieur HONORE Théo c/o YERNAUX Dominique représenté par Mr Yernaux, Madame SCHILLACI Aude, Madame THIBAUT Aline, Monsieur YERNAUX - DAVAUX, Monsieur et Madame QUESTIAUX - CRAPPE, Madame GILSON - TONUS, Monsieur BSB Construct SPRL représenté par Mme De Bruyne

Personnes absentes : Société ACP CENTURY - CONCIERGERIE, Société ASBL Repos Joie Santé et Solidarité, Madame CARBONNELLE Monique, Madame DENUIT Danielle c/o CHATEL Robert, Madame DUBOIS Claudine, Monsieur DUMONT Olivier, Monsieur MEERHAEGHE Samuel, Madame MONIN - VANTHUYNE, Monsieur NICAISE Pierre, Monsieur NICOLAS Philippe, Monsieur ORSOLINI Jacques, Madame RACHART Suzanne, Société RTBF - direction financière, Madame SCOHY Claire, Monsieur et Madame THOMAS - BRICHARD, Monsieur TILMANT - MELCHIOR

QUORUM DE PRESENCE : 55,48 %
QUOTITE : **5548/10000**
DOUBLE QUORUM : **19/35**

Président de séance : Mme Scillachi

Secrétaire de séance : Mr Devos

1) Comptes 2021 et budget 2022

La pièce 132 ne concerne pas la copropriété et doit être enlevée.

La pièce 180 est une charge commune et non privative.

La pièce 159 doit être prise au fonds de réserve.

Excepté ces remarques, à l'unanimité, ratifie les comptes de l'exercice 2021 et donne décharge au commissaire aux comptes et au syndic.

A l'unanimité, l'assemblée décide de modifier son budget à hauteur de 93.950 EUR.

A l'unanimité, l'assemblée décide de ne pas alimenter sonf fonds de réserve.

2) Nomination d'un conseil de copropriété

A l'unanimité, l'assemblée nomme le conseil de copropriété constitué de Mme Daffe, Mr Finet, Mr Castiglia, Mme Gilson, Mme Brux.

3) Nomination d'un commissaire aux comptes

A l'unanimité, l'assemblée nomme le collège de commissaires aux comptes constitué de Mr Castiglia et Mr Finet.

4) Problématique de la chaudière : proposition de GroupJordan du remplacement de la chaudière actuelle par une nouvelle chaudière au mazout à condensation, ou par une chaudière au gaz.

A la majorité, les copropriétaires ne souhaitent plus faire de frais sur la chaudière existante.

Le vote est lancé sur le fait de remplacer celle-ci par une chaudière au gaz.

Une majorité suffisante n'est pas atteinte.

L'assemblée décide dès lors de reporter ce point à une assemblée générale extraordinaire dans le courant du mois de mai. Résultat du vote :

Abstention : 209

(GILBERT Geneviève)

Pour : 3451 (65%)

Contre : 1888 (35%)

(BRUX Christine, DEVAUX Monique , HANOTIAUX Christiane , HONORE Théo c/o YERNAUX Dominique , YERNAUX - DAVAUX , FRAJNT Hélène, GILSON - TONUS)

5) Approbation du changement de chauffagiste pour l'entretien de la chaudière via la société Group Jordan

Ce point suit le point 5.

6) Vente de la conciergerie : Validation de la modification de la répartition des quotes-parts de la copropriété et validation du projet d'acte de base.

Le vote ne peut avoir lieu puisque le syndic est encore en attente de documents du notaire et du géomètre.

7) Information sur l'état d'avancement du dossier Scohy : signification de la citation de Maître Deladrière et de la possibilité d'obtenir un accès aux appartements via un serrurier (demandé par Maître Delmarche)

Le dossier suit la procédure et l'assemblée regrette l'absence de Mme Scohy pourtant valablement convoquée. La première audience au tribunal de Charleroi est prévue le 28 mars. La dette scohy est actuellement de 38922,04 + 6284,15 EUR

- 8) **Multiplication de la franchise en cas de sinistre dégâts des eaux depuis le 01/01/2022 : suite à donner à l'éventuel changement de compagnie d'assurance**
A l'unanimité, l'assemblée décide de changer de compagnie d'assurance vers la compagnie AXA selon la proposition d'Huys en Allrisk sauf si entre temps des meilleures offres surviennent.
- 9) **Problématique des parlophones (29 et 33) décision sur la suite à donner dans le cas d'une panne qui obligerait l'ACP le remplacement total (rue, sas et poste privatifs)**
Décision sur le mode de financement
A l'unanimité, l'assemblée décide à l'unanimité de mandater le conseil de copropriété pour le remplacement des parlophones dans les deux blocs si un problème survient car les pièces pour réparer ceux-ci n'existent plus. Financement par le fonds de réserve.
- 10) **Information sur la réactualisation du devis pour le rhabillage de la cabine de l'ascenseur (entrée 29) par KONE**
Après le choix des occupants, aucune modification de prix n'a lieu.
- 11) **Canalisations : validation sur le mandat du conseil de copropriété pour la suite à donner à l'appel d'offre en cours pour réaliser le curage et nettoyage à chaque étage (des canalisations éviers) et du nettoyage et curage des canalisations générales (jusque cave) ainsi que le débouchage**
A l'unanimité l'assemblée donne mandat au conseil de copropriétés pour le choix de la société dans le cadre d'un curage des canalisations. Le syndic fera plusieurs offres à ce sujet.
- 12) **Canalisation : suite éventuelle à donner à la possibilité de placer un broyeur dans les cuisines des appartements**
Ce point sera rediscuté une fois les devis d'entretien des colonnes reçus.
- 13) **Demande de Monsieur Gilson : problématique de stockage des poubelles**
néant.
- 14) **Décision sur l'utilisation des caves communes, vides et inutilisées à des fins de stockage (papiers - cartons).**
néant.
- 15) **Reconduction du Syndic**
A l'unanimité, l'assemblée reconduit le syndic Nicolas Devos Gi Consult.
- 16) **Remarques, Divers et Suggestions**
- Il est signalé que des câbles pendent sur la façade.
 - Le syndic demandera prix pour un jeu de ressort d'avance pour la porte de garage
 - Il est urgent d'intervenir sur l'infiltration en cave d'un problème d'une gouttière venant du nouveau bâtiment de la RTBF.
 - Mr Yernaux rappelle de contrôler les joints des châssis.

Procès-verbal de l'Assemblée Générale des Copropriétaires
de la résidence « Résidence Century »

BCE : 0850.104.634

Date : le mardi 17 mai 2022

Début : 17H30 - Fin : 19H00

Lieu : Rue de Montigny 36B à 6000 Charleroi

Personnes présentes :

Copropriétaires : Madame BRUX Christine, Madame CARBONNELLE Monique représentée par Mr Finet, Monsieur et Madame CASTIGLIA - FEVRE, Monsieur et Madame DAFRE Marie-Françoise représenté par Mme Fevre, Madame DEVAUX Monique c/o MINNE Pascal, Madame DEVILLERS Fany représentée par Mr Castiglia, Monsieur FINET - HASQUIN, Madame HANOTIAUX Christiane représentée par Mme Huygens, Monsieur HENAU - MARCHE représenté par Mr Castiglia, Madame BAUGNEE - ROLAND représentée par Mme Fevre, Monsieur HONORE Théo c/o YERNAUX Dominique représenté par Mr Yernaux, Monsieur MEERHAEGHE Samuel représenté par Mr Meerhaeghe, Madame MONIN - VANTHUYNE représentée par Mr Vanthuyne, Monsieur NICOLAS Philippe représenté par Mme Gilson, Madame SCHILLACI Aude représentée par Mr Schillaci, Madame THIBAUT Aline, Monsieur YERNAUX - DAVAUX, Monsieur et Madame QUESTIAUX - CRAPPE, Madame GILSON - TONUS, Monsieur BSB Construct SPRL représenté par Mr Castiglia, Monsieur ZEEBERGH - BAUD'HUIN

Personnes absentes : Société ASBL Repos Joie Santé et Solidarité, Madame DENUIT Danielle c/o CHATEL Robert, Madame DUBOIS Claudine, Monsieur DUMONT Olivier, Madame FRAJNT Hélène, Madame GILBERT Geneviève, Monsieur NICAISE Pierre, Madame RACHART Suzanne, Société RTBF - direction financière, Madame SCOHY Claire, Monsieur et Madame SPIETTE - MIGNOT, Monsieur et Madame THOMAS - BRICHARD, Monsieur TILMANT - MELCHIOR

QUORUM DE PRESENCE : 64,59 %

QUOTITE : **6459/10000**

DOUBLE QUORUM : **21/34**

Président de séance : Mr Finet

Secrétaire de séance : Mr Devos

1) **Décision sur la suite à donner au remplacement de la chaudière : choix du type de combustible, choix du fournisseur, décision sur le mode de financement.**

Excepté Mr Vanthuyne qui s'abstient, à l'unanimité décide de remplacer sa chaudière par une chaudière au gaz. Il est soulevé également le fait de remettre de l'ordre dans les tuyaux en chaufferie avec un nouveau collecteur. Excepté Mr Vanthuyne qui s'abstient, à l'unanimité, l'assemblée donne mandat à un groupe de travail constitué de Mr Finet, Mr Castiglia et Mr Meeraeghe pour le choix de ce travail et le choix définitif du fournisseur. Le financement sera opéré par le fonds de réserve (vote à l'unanimité, excepté Mr Vanthuyne qui s'abstient).



CENTURY - PV du Conseil de Copropriété du 18.01.2023

Le Conseil de Copropriété au complet de l'immeuble CENTURY s'est réuni le 18.01.2023 de 15 h à 17 h chez J-C FINET 33/062.

Présents : Mesdames BRUX et DAFPE, Messieurs CASTIGLIA, GILSON et FINET.

Objet : donner des informations récentes relatives aux 2 dossiers SCOHY-LECOMTE et RENATA

Voir 2 documents ci-dessous

Le SYNDIC pourrait-il informer tous les propriétaires de la **PRISE de POSITION UNANIME** du Conseil de Copropriété avant la date de l'A.G. du 30 mars 2023 ?

Communications supplémentaires :

Le placement éventuel des caméras dans les caves a également été évoqué sans décision immédiate quant à leur placement.

Une nouvelle infiltration s'est produite récemment dans l'appartement 29/072

DOSSIER RENATA – Réunion du Cons. de Copr. Du 18.01.2023

Exposé de la situation : Renata a produit un certificat médical pour une durée de 1 an. Pas de reprise avant 2024. Surcouts éventuels ?
Le Conseil de Copropriété décide à l'UNANIMITE :

- 1. de faire convoquer Renata par un MEDECIN CONTRÔLEUR qui déterminera si son incapacité est TEMPORAIRE (combien de temps ?) ou DEFINITIVE.**
- 2. Renata devra présenter au Méd. Contr. le certificat médical attestant son incapacité de travail à 100 % pour 1 an.**
- 3. Le médecin contrôleur devra se positionner sur le souhait de Renata de travailler à mi-temps.**
- 4. Renata preste-t-elle déjà dans un autre immeuble à mi-temps ? Dans ce cas, elle travaillerait en contradiction avec le dernier certificat médical délivré qui ne le permet pas. A CLARIFIER.**
- 5. Si Renata est dans l'illégalité, le Conseil de Copropriété est d'accord à l'unanimité de lui signifier la fin de ses prestations au Century, à CONDITION que cette rupture de contrat se fasse SANS FRAIS pour l'ACP.**
- 6. Son remplacement devrait alors être envisagé.**

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

BCE : 0888.104.482

Date : le jeudi 30 mars 2023

Début : 18H30 - Fin : 22H15

Lieu : Rue de Montigny 36B à 6000 Charleroi

Personnes présentes :

Copropriétaires : Madame BRUX Christine, Madame CARBONNELLE Monique représentée par Mr Castiglia, Monsieur et Madame CASTIGLIA - FEVRE, Monsieur et Madame DAFRE Marie-Françoise, Monsieur FINET - HASQUIN, Madame HANOTIAUX Christiane, Monsieur HENNAUX - MARCHE, Madame BAUGNEE - ROLAND, Monsieur HONORE Théo c/o YERNAUX Dominique, Monsieur MEERHAEGHE Samuel représenté par Mr Meerhaege, Madame MONIN - VANTHUYNE représentée par Mr Yernaux, Monsieur NICOLAS Philippe, Madame SCHILLACI Aude représentée par Mr Schillaci, Madame THIBAUT Aline, Madame THOMAS - BRICHARD, Monsieur YERNAUX - DAVAUX, Société RTBF - direction financière représenté par Mr Berthaux, Monsieur et Madame QUESTIAUX - CRAPPE représenté par Mme Thibaut, Madame GILSON - TONUS, Monsieur ZEEBERGH - BAUD'HUIN, Monsieur SPIETTE - MIGNOT, Monsieur PICCICUTO Geoffrey

Personnes absentes : Société ACP CENTURY - CONCIERGERIE, Société ASBL Repos Joie Santé et Solidarité, Monsieur BSB Construct SPRL, Madame DENUIT Danielle c/o CHATEL Robert, Madame DEVILLERS Fany, Madame DUBOIS Claudine, Monsieur DUMONT Olivier, Madame FRAJNT Hélène, Madame GILBERT Geneviève, Monsieur NICAISE Pierre, Madame RACHART Suzanne, Madame SCOHY Claire, Madame WILLEMS Carine

QUORUM DE PRESENCE : 65,29 %

QUOTITE : **6529/10000**

DOUBLE QUORUM : **22/35**

Président de séance : Mr Finet

Secrétaire de séance : Mr Devos

1) Comptes 2022 et budget 2023

A l'unanimité, moyennant les corrections mentionnés dans le rapport des commissaires, l'assemblée ratifie les comptes de l'exercice 2022 et donne décharge aux commissaires aux comptes et au syndic.

A l'unanimité, l'assemblée ratifie le budget prévisionnel excepté la correction des honoraires syndic de 5700 EUR.

A l'unanimité, l'assemblée décide d'alimenter son fonds de réserve d'un montant de 80.000 EUR.

2) Nomination d'un conseil de copropriété

A l'unanimité, l'assemblée nomme le conseil de copropriété constitué de Mr Finet, Mr Castiglia, Mr Gilson, Mme Brux et Mr Baugnee.

3) Nomination d'un commissaire aux comptes

A l'unanimité, l'assemblée nomme le collège de commissaires aux comptes constitué de Mr Castiglia et Mr Finet.

4) Validation du projet d'acte de base et ROI reçu du Notaire Lannoye

Dans ce nouveau règlement, la déperdition de chauffage à 20% est discutée.

Les personnes suivantes s'abstiennent : Mme Thomas

Les personnes suivantes sont contre : Mr Castiglia, Mr Baugnee, Mr Schillachi et Mr Henaux.

Le reste de l'assemblée est POUR.

D'autres modifications sont soumises ;

- Autorisation de placer son siège social sans exercer la profession

- Obligation de renseigner qq'un pour avoir accès au bien sans devoir absolument donner la clé à qq'un habitant de la commune.

- A l'article 24, 3 mois de préavis et terminer l'année civile.

- Ajout à l'article 30 d) de s'assurer de l'identité des personnes avant d'ouvrir aux parlophones.

- Article 11 et 17, la 1er quinzaine du mois d'avril pour l'AGO

Ces dernières propositions sont ratifiées à l'unanimité.

Moyennant ces corrections, à l'unanimité, l'assemblée ratifie la modification d'acte de base et de règlement d'ordre intérieur dont le projet a été annexé à la convocation.

5) Validation sur le rapport du géomètre relativement aux nouvelles quotités

A l'unanimité, l'assemblée ratifie le rapport motivé du géomètre dans le cadre de la nouvelle répartition des quotes-parts pour autant que celui-ci ne comporte plus d'erreurs.

6) Validation sur l'ajout de l'usage de la conciergerie (ex partie commune) en appartement n°36 (en lot privatif)

A l'unanimité, l'assemblée valide le changement de destination de la conciergerie en appartement.

7) Validation sur la transformation de la réserve du magasin 2 en garage.

A l'unanimité, l'assemblée accepte modifier la destination de réserve en garage du magasin 2.

8) Validation sur la modification de la surface de l'entre-sol des magasins 1 et 2

A l'unanimité, l'assemblée ratifie la modification de répartition des quotes-parts suite à la situation réelle du commerce Miele.

9) Vente de la conciergerie : offre d'acquisition à signer par les époux Baugnée-Roland et à annexer au PV et texte à adopter.

A l'unanimité, l'assemblée accepte à l'unanimité vendre la conciergerie à Mme Roland dont annexe reprise à ce PV.

- 10) Matière de solidarité : renforcement de l'effet la clause prévue à l'article 24, page 57 :**
A l'unanimité, l'assemblée vote le point suivant ;

Le conseil de copropriété, l'assemblée générale, et le syndic, reconnaissent avoir été informés par le notaire Thierry Lannoy à Charleroi, de l'état du droit concernant la clause de solidarité pour les indivisions, laquelle est reproduite à l'article 24 du projet de règlement de copropriété. Le notaire a informé les parties concernées qu'aucune solidarité n'est prévue pour les lots en indivision ni pour les lots grevés d'un autre droit réel que l'usufruit (usage, habitation, emphytéose, superficie.) Le courriel du notaire Thierry Lannoy du 30 novembre 2022 a été transmis aux membres de l'assemblée générale, laquelle déclare en avoir pris connaissance. La copie de ce courriel demeurera annexée au présent procès-verbal. L'assemblée générale décharge et exonère le notaire Thierry Lannoy de toute responsabilité qui pourrait advenir quant à l'interprétation et application de cette clause, insérée dans le projet d'acte de base à la demande du conseil de copropriété.

- 11) Remplacement des descentes d'eaux à l'arrière de l'immeuble (côté RTBF) , décision sur la suite à y donner : étude, cahier de charges, appel d'offre, financement, délais**
Des devis de remplacement de ces descentes seront demandés et présentés à une prochaine assemblée générale.

- 12) Décharges problématiques (Md Hanotiaux)**

Vu la problématique récurrente, l'assemblée décide d'appeler un fonds de réserve conséquent et décide de procéder au remplacement des conduites problématiques. Il est souligné l'urgence pour Mme Hanotiaux, Mme Roland ainsi que Mme Gilson. A titre de provisions la somme de 80.000 EUR est fixée.

L'assemblée a déjà un devis de la société Hot-Cool pour le 33. Dans la mesure où il y a une certaine urgence, l'assemblée se contente d'accepter ce devis moyennant dernières discussions avec celui-ci.

Pour le 29 (gauche et droite), des devis seront demandés avec un délai de 3 mois.
Vote à l'unanimité.

- 13) Demande de Monsieur Behen pour la modification de la destination du rez commercial en usage mixte :**

Le bien est à deux niveaux, le rez de chaussée resterait à usage professionnel/commerciale (non réaffectable) et le niveau supérieur serait transformé en logement de fonction.

L'assemblée manque d'informations pour statuer. Le propriétaire demandeur n'étant pas présent, il n'est pas possible de prendre action.

- 14) Information sur la faillite de Messaline**

Selon le projet de répartition de la faillite, l'ACP ne peut malheureusement espérer récupérer quelque chose.

- 15) Suite éventuelle à donner à la proposition de placement de panneaux photovoltaïques.**
Le conseil et le syndic se renseigneront.

- 16) Rappel des obligations lors d'un emménagement - déménagement (lift, prise de connaissance du règlement d'ordre intérieur)**

Décision sur les sanction en cas de non-respect ou d'incivilité.

Il est du devoir de bailleur d'informer le locataire. Il est demandé aux copropriétaires bailleur de pouvoir faire signer ce ROI aux locataires et le lisent avec eux pour les conscientiser.

- 17) Problématique du stockage cartons et poubelles. Décision éventuelle de placer une**

caméra afin d'éviter les incivilités, décision d'éventuelle astreintes en cas de non respect et acté dans le règlement de copropriété. Placement de caméras

Cette problématique semble s'être calmée. Ce point sera remis à une AG si négligence revient. Il est demandé à ce que les déchets de construction soient vider par les propriétaires au conteneur et non dans les sacs qui sont lourds et se déchirent.

18) Décision sur l'éventuel placement du boni de Md Dewit (solde de charges 2018) au fonds de réserve

A l'unanimité, l'assemblée décide de nettoyer les soldes créditeurs en générale par le fonds de réserve.

19) Reconduction du syndic

A l'unanimité, l'assemblée reconduit le syndic Nicolas Devos GI Consult.

20) Remarques, Divers et Suggestions

- Les joints sur les châssis ont durcis avec le temps. Il y a lieu que chacun puisse inspecter les siens.
- Le syndic prendra contact avec Mme Devillers dont le locataire pose vraiment problème dans la mesure ou celui-ci ne semble pas avoir toutes ses capacités, cause des nuisances olfactives et les copropriétaires craignent pour la sécurité de l'immeuble (incendie).

ANNEXE 5

DECOMPTE INDIVIDUEL de LACOUR Alain

Exercice 2022

Période : du 01/01/2022 au 31/12/2022

Lots concernés : **5G / 29**

<u>Type de charge :</u>	<u>Montant total :</u>	<u>Quote - part :</u>	<u>Nb jours :</u>	<u>Réel Coût :</u>
<u>Dépenses communes propriétaires</u>				
* TRAVAUX DE RENOVATION ET AUTRES TRAVAUX E ...	6.805,09	209/9810	365/365	144,98
* SINISTRES IMMEUBLES	-725,09	209/9810	365/365	-15,45
AUTRES CHARGES DIVERS	497,25	209/9810	365/365	10,59
* TRAVAUX FINANCES PAR LE FONDS DE RESERVE	742,43	209/9810	365/365	15,82
MISE EN CONFORMITE ASCENSEUR	5.060,64	209/9810	365/365	107,82
* ASSURANCE INCENDIE IMMEUBLE	8.927,72	209/9810	365/365	190,20
ASSURANCE RESPONSABILITE CIVILE	136,56	209/9810	365/365	2,91
ASSURANCE ACCIDENT DE TRAVAIL	164,90	209/9810	365/365	3,51
* CHARGES FINANCIERES DIVERSES	-511,20	209/9810	365/365	-10,89
TOTAL	21.098,30	209/9810	365/365	449,49
<u>Dépenses communes occupants</u>				
EAU PARTIES COMMUNES	375,81	209/10000	365/365	7,85
* HONORAIRES AVOCAT	2.386,71	209/10000	365/365	49,88
ENTRETIEN ET PETITE REPARATION IMMEUBLE	3.540,38	209/10000	365/365	73,99
ENTRETIEN ASCENSEUR	5.350,95	209/10000	365/365	111,83
TIMBRES	151,20	209/10000	365/365	3,16
FRAIS BANCAIRES	110,04	209/10000	365/365	2,30
CONTRÔLE ASCENSEUR	817,18	209/10000	365/365	17,08
ELECTRICITE PARTIE COMMUNES IMMEUBLE	3.547,00	209/10000	365/365	74,13
SECURITE INCENDIE CONTROLE ET ENTRETIEN	435,60	209/10000	365/365	9,10
ENTRETIEN ET PETITE REPARATION GARAGES	3.486,93	209/10000	365/365	72,88
NETTOYAGE COMMUNS IMMEUBLE	18.709,54	209/10000	365/365	391,03
HONORAIRES SYNDIC IMMEUBLE	5.700,00	209/10000	365/365	119,13
TOTAL	44.611,34	209/10000	365/365	932,38
<u>Consommations privatives</u>				
RELEVÉ DE COMPTEURS	2.358,81			
LIVRAISON MAZOUT	14.614,62			
GAZ	12.757,32			
01.11.2022->31.12.2022				379,26
01.01.2022->01.11.2022				617,51
TOTAL	29.730,75	996,77/29730,75		996,77

* Sauf convention contraire dans un bail, charge non imputable aux locataires

Dépenses totales pour l'ensemble de la résidence (en EUR) **95.440,39**

Charges totales concernant vos lots (en EUR) 2.378,64

DECOMPTE INDIVIDUEL de DENUIT Danielle c/o CHATEL Robert

Exercice 2021

Période : du 01/01/2021 au 31/12/2021

Lots concernés : **5G / 29, C 5**

<u>Type de charge :</u>	<u>Montant total :</u>	<u>Quote - part :</u>	<u>Nb jours :</u>	<u>Réel Coût :</u>
<u>Dépenses communes propriétaires</u>				
ASSURANCE ACCIDENT DE TRAVAIL	220,73	209/9810	365/365	4,70
* ASSURANCE INCENDIE IMMEUBLE	8.400,34	209/9810	365/365	178,97
ASSURANCE RESPONSABILITE CIVILE	136,56	209/9810	365/365	2,91
* HONORAIRES EXPERTS	847,00	209/9810	365/365	18,05
FRAIS BANCAIRES	89,39	209/9810	365/365	1,90
CHARGES DIVERSES IMMEUBLE	100,00	209/9810	365/365	2,13
* TRAVAUX DE RENOVATION ET AUTRES TRAVAUX E ...	1.251,78	209/9810	365/365	26,67
* HONORAIRES AVOCAT	1.398,25	209/9810	365/365	29,79
* SINISTRES IMMEUBLES	2.315,36	209/9810	365/365	49,33
* CHARGES FINANCIERES DIVERSES	1.467,00	209/9810	365/365	31,25
TOTAL	16.226,41	209/9810	365/365	345,70
<u>Dépenses communes occupants</u>				
SECURITE INCENDIE CONTROLE ET ENTRETIEN	435,60	209/10000	365/365	9,10
CONTRÔLE ASCENSEUR	747,82	209/10000	365/365	15,63
ENTRETIEN ASCENSEUR	4.452,00	209/10000	365/365	93,05
TELEPHONE D'URGENCE ASCENSEUR	120,65	209/10000	365/365	2,52
ENTRETIEN ET PETITE REPARATION GARAGES	1.153,56	209/10000	365/365	24,11
HONORAIRES SYNDIC IMMEUBLE	5.700,00	209/10000	365/365	119,13
TIMBRES	84,96	209/10000	365/365	1,78
ELECTRICITE PARTIE COMMUNES IMMEUBLE	2.543,83	209/10000	365/365	53,17
ENTRETIEN ET PETITE REPARATION IMMEUBLE	2.300,53	209/10000	365/365	48,08
EAU PARTIES COMMUNES	362,97	209/10000	365/365	7,59
NETTOYAGE COMMUNS IMMEUBLE	18.268,76	209/10000	365/365	381,82
TOTAL	36.170,68	209/10000	365/365	755,97
<u>Fonds de réserve 2021</u>				
* Alimentation Fonds de réserve	30.000,00	209/10000	365/365	627,00
TOTAL	30.000,00	209/10000	365/365	627,00
<u>Consommations privatives</u>				
LIVRAISON MAZOUT	24.659,93			
RELEVÉ DE COMPTEURS	1.900,60			
ENTRETIEN CHAUDIERE	913,05			
TOTAL	27.473,58	618,96/27473,58		618,96

* Sauf convention contraire dans un bail, charge non imputable aux locataires

Dépenses totales pour l'ensemble de la résidence (en EUR) **109.870,67**

Charges totales concernant vos lots (en EUR) **2.347,63**

ANNEXE 6

BilanRésidence Century**BCE : 0888.104.482****Date de clôture : 31/12/2022****-3,93**

Actif : 106.982,85		Passif : 106.986,78	
Compte Courant	8.058,43	48901 - Fonds de réserve	66.226,65
Compte Epargne	31.351,92	47801 - Sinitre(s) en attente	-2.776,00
31002 - Stock Clés	25,00	Dettes fournisseurs	29.752,90
31004 - Stock Télécommandes	150,00	Dettes copropriétaires	13.783,20
Créances fournisseurs	1.005,90		
Créances copropriétaires	66.391,61		

Créances copropriétaires		Dettes copropriétaires	
ACP CENTURY - CONCIERGERIE	3.499,68	ASBL REPOS JOIE SANTÉ ET SOLIDARITÉ	317,99
BAUGNEE - ROLAND	1.132,59	BRUX CHRISTINE	683,84
BSB CONSTRUCT SPRL	2.323,34	CARBONNELLE MONIQUE	271,12
CONSORTS LACOUR	152,42	CASTIGLIA - FEVRE	372,02
DAFFE MARIE-FRANÇOISE	330,66	CHAMPAGNE - MIGNAUX	310,57
DEVILLERS FANY	265,53	DEVAUX MONIQUE C/O MINNE PASCAL	1.104,16
DUMONT OLIVIER	118,66	DEWIT MADELEINE	1.681,82
FINET - HASQUIN	384,63	DUBOIS CLAUDINE	1.180,35
GILAIN - ANTOINE	58,77	FRAJNT HÉLÈNE	238,79
GILSON - TONUS	401,37	GILBERT GENEVIÈVE	1.918,44
HENAU - MARCHE	112,96	HANOTIAUX CHRISTIANE	289,55
HONORE THÉO C/O YERNAUX DOMINIQUE	69,89	MEERHAEGE SAMUEL	128,31
MESSALINE - HAIRCOS	7.100,98	NICAISE PIERRE	602,40
MONIN - VANTHUYNE	164,97	SCHILLACI AUDE	1.448,56
NICOLAS PHILIPPE	477,02	THOMAS - BRICHARD	436,36
ORSOLINI JACQUES C/O FAMILLE ORSOLINI	52,05	TILMANT - MELCHIOR	531,95
PICCICUTO GEOFFREY	200,32	WILLEMS CARINE	2.190,84
QUESTIAUX - CRAPPE	89,92	ZEEBERGH - BAUD'HUIN	76,13
RACHART SUZANNE	44,47		
RTBF - DIRECTION FINANCIÈRE	463,27		
SCOHY CLAIRE	46.988,21		
SPIETTE - MIGNOT	449,89		
THIBAUT ALINE	439,69		
VENDREDI PATRICK	349,49		

YERNAUX - DAVAUX	421,18
YERNAUX DOMINIQUE	299,65

Créances fournisseurs	
CHARLEROI SERRURES	5,90
NOTAIRE LANNOY	1.000,00

Dettes fournisseurs	
ALFA PREVENT	435,60
BELFIUS BANQUE FOURNISSEUR	0,64
ENGIE ELECTRABEL	8.762,03
FLEURS CRÉATION	100,00
GI CONSULT AVANCES ACP	156,90
GI CONSULT SPRL	150,00
GOBLET & FILS	1.060,51
GROUPE JORDAN	421,08
HOT ET COOL SPRL	1.007,00
ISO FULL	10.000,00
KONE	2.165,31
PARTENA	99,17
SD DÉBOUCHAGE	279,84
SIMPLE CLEAN SOLUTIONS	1.884,50
SWDE	125,27
TECHEM - CALORIBEL	2.387,76
VIDANGE GILLICIENNE ADF	296,80
VINCOTTE	420,49