



- SOS ROOF est intervenu pour réparer des ardoises qui se décollaient
- MATEC a déplacé la chaudière dans le dossier “réparation tuyau en grès Est-Ouest”
- La réparation dans ce dossier a été effectuée par Dani Plomberie
- Livraisons de sel effectuées pour l'adoucisseur
- Problèmes au niveau comptable, difficulté au niveau de la communication avec le comptable en gestion
- Problèmes au niveau du contentieux, manque de flexibilité au niveau des rappels de paiement
- Lors des appels de provisions ou de fonds de réserve, il manque de nombreuses informations pratiques : tableau reprenant les différents montants et les mois associés, une phrase qui informe le nombre de paiement à effectuer, le fait qu'un courrier ne sera pas renvoyé chaque mois,...
- Problèmes au niveau de l'accès au compte client en ligne qui ne fonctionne plus depuis le changement de programme étant donné la mise en place de la communication structurée.
  - ██████████ explique être indigné de voir un paiement arriver sur le compte de la copropriété 5 jours après le paiement étant donné la mise en place de la communication structurée.
  - 
  - -Plus d'accès au programme SOGIS pour accès au compte client car basculement sur Sogis

## **5 - Comptabilité**

### 5.1 - Rapport du Commissaire aux comptes

Le décompte a été validé par la gestion le 1er février 24 mais n'a pas été vérifié par le commissaire aux comptes et donc n'a pas été envoyé aux copropriétaires.

### 5.2 - Approbation de la répartition des charges et du bilan, décharge et quitus au Syndic

Suite aux informations données par le Commissaire aux comptes, l'Assemblée n'approuve pas les comptes et ne donne décharge au Syndic pour la comptabilité.

Mandat est donné à ██████████ pour la vérification des comptes. Si celui-ci valide le projet de décompte. Un délai de 2 semaines est donné pour la validation des décomptes.

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

### 5.3 - Etat des arriérés de charges

Rien à signaler.

## **6 - Procédures judiciaires en cours**

Il n'y a actuellement aucune procédure judiciaire en cours, ni à l'initiative, ni à l'encontre de la copropriété.

## **7 - Sinistres**

### 7.1 - Etat des sinistres en cours (information)

Il y aurait à nouveau de l'eau présent dans l'entrée de garage de l'immeuble mitoyen Sorrente. L'eau proviendrait d'une descente d'eau pluviale. Le gestionnaire de l'immeuble voisin est au courant.

SN2: en attente d'une preuve de réparation de l'origine (privative 2G) des infiltrations qui provoquent des dégâts au 1G.

SN3 : effraction garage de M de l'Etat. En attente d'un devis de réparation.

## **8 - Décharges et quitus - majorité absolue**

### 8.1 - Conseil de Copropriété - majorité absolue

Il est proposé d'accorder décharge et quitus au Conseil de copropriété.

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

### 8.2 - Commissaire aux Comptes - majorité absolue

Il est proposé de donner décharge et quitus au Commissaire aux Comptes pour sa mission.

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

### 8.3 - Syndic pour sa gestion - majorité absolue

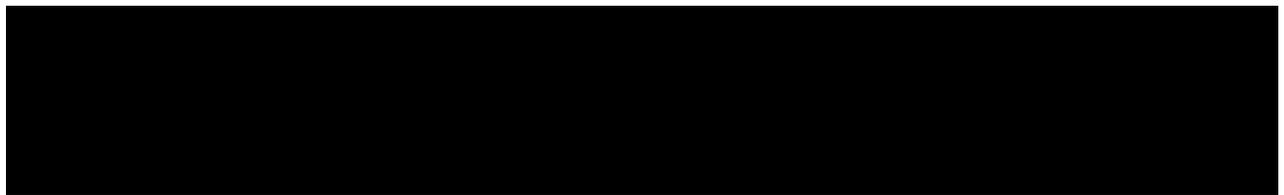
Il est proposé de donner décharge et quitus au Syndic pour sa gestion.

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

## **9 - Election**

### 9.1 - Constitution du Conseil de Copropriété

Un Conseil de Copropriété existe déjà, il est dès lors inutile d'en constituer un.



### 9.2 - Election des membres du Conseil de Copropriété

Les membres actuels sont [REDACTED] et sont volontaires pour à nouveau faire partie du conseil de copropriété.

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

### 9.3 - Election du Commissaire aux Comptes ou Collège de Commissaires aux Comptes

Le commissaire actuel est [REDACTED] et est volontaire pour à nouveau être commissaire aux comptes.

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

## **10 - Mise à jour du Règlement d'ordre Intérieur**

Le syndic propose de valider la proposition de règlement d'ordre intérieur retravaillé qui a été mis à disposition sur la plateforme DIGITAL MEETING.

La date d'assemblée générale sera modifiée à la première quinzaine de mars. On modifie en un rappel au propriétaire pour manquement du ROI.

A l'unanimité l'assemblée valide ce nouveau projet.

## **11 - Travaux et financement**

### 11.1 - Dossier fuite immeuble Sorrente

Les travaux ont bien été effectués par la société DANI PLOMBERIE.

### 11.2 - Travaux ascenseur

Le syndic a demandé à Eco Lift de mettre les offres qui concernent le remplacement/la réparation du moteur à jour.

Réparation: €3.334,76 TTC

Remplacement: 8.664,44 TTC

Le syndic a également reçu une offre d'un montant de €1.086,50 pour le remplacement du bloc de secours. Celui-ci permet d'alimenter le téléphone cabine d'urgence en cas de coupure de courant, Remplacement de la commande d'inspection, Fixation des blocs contrepoids dans le cadre contrepoids, Nettoyage de la machine suite à l'envoi du dernier rapport SECT.

A l'unanimité l'Assemblée valide cette offre pour la levée des remarques. Financement par le fonds de réserve.

### 11.3 - Remplacement chaudière

Le syndic a demandé une offre pour le remplacement de la chaudière à la société en charge de l'entretien: 27040 htva.

Le syndic demandera une offre pour une chaudière en cascade à Matec ainsi que 2 offres à deux autres sociétés.

Une AGE sera convoquée dès réception des offres.

### 11.4 - Adoucisseur

Depuis le dernier passage de Aquagroup le problème a diminué, il y a beaucoup moins de calcaire.

## **12 - Points inscrits à la demande d'un copropriétaire**

### 12.1 - Problématique chauffage (vétusté ) et énergie renouvelable (pompe à chaleur /cogénération )

- [REDACTED]

[REDACTED] évoque la possibilité de placer une pompe à chaleur.

12.2 - Installation individuelle de panneaux solaires PV ( en allège chambre principale façade Sud )  
.Alternativement isolation - [REDACTED]

A l'unanimité l'accord est donné aux copropriétaires qui souhaitent placer un panneau individuel sur le muret des balcons en façade arrière.

12.3 - Installation individuelle de volets ou écrans sur fenêtres façade Sud - [REDACTED]

A l'unanimité l'Assemblée valide cette demande si le volet ou le screen reste blanc.

12.4 - Revêtement sol ascenseur ( afin d'en faciliter l'entretien ) - [REDACTED]

Le tapis a été retourné et c'est maintenant du vinyle qui tapisse le sol.

12.5 - Indemnisation service rendu par [REDACTED] - [REDACTED]

A l'unanimité l'AG valide une indemnisation de 500 euros pour [REDACTED]. A appeler auprès des 1à propriétaires.

### **13 - Budget Prévisionnel (CC Art. 577-8§4, 18°)**

Le Syndic a communiqué aux copropriétaires en annexe à la convocation un budget annuel estimatif. Ce budget est communiqué à titre indicatif. L'Assemblée générale en prend acte.

13.1 - Rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières

L'Assemblée est invitée à se prononcer sur les contrats en cours dans l'immeuble.

13.2 - Dépenses courantes - Fixation des appels de provisions

L'Assemblée Générale valide un budget de dépenses courantes de € **35000**. Les provisions seront calculées sur cette base.

Les nouvelles provisions seront mensuelles et d'application à partir du mois de mars suite à l'envoi.

Le syndic enverra un seul document à titre d'exemple. Les copropriétaires sont invités à mettre en place un ordre permanent.

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

13.3 - Fonds de roulement permanent

En date du 31/12/2023 le fonds de roulement s'élevait à € 10750

Le Syndic communique que le montant du fonds de roulement devrait représenter 30 % du budget annuel.

À l'unanimité l'Assemblée décide de maintenir le fonds de roulement à son niveau actuel.

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

#### 13.4 - Fonds de réserve

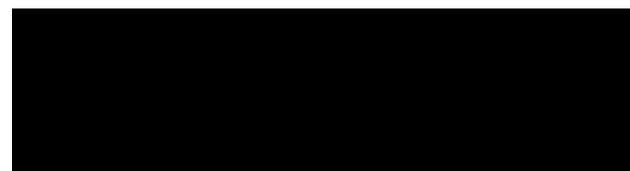
A cette même date, le fonds de réserve ordinaire s'élevait à :

1604 - Fonds de réserve générale 9 248.10

1605 - Fonds travaux tuyau + démontage chaudière [Appartements] 4 870.82 qui devient le fond pour le remplacement de la chaudière.

A l'unanimité l'Assemblée décide de provisionner 15.000€ afin de pouvoir entreprendre les travaux de remplacement chaudière.

Un appel 7500€ en mars et 7500€ en avril.



#### **14 - Inventaire amiante (obligation légale)- Choix de la société en charge de la réalisation de l'inventaire (obligatoire pour les immeubles construits avant 2006)**

Notre rôle en tant que Syndic est de sensibiliser la copropriété sur l'importance des risques d'exposition prolongée à ces fibres qui peut malheureusement causer diverses maladies (cancer de la plèvre, le revêtement des poumons, ou du péritoine, membrane de la cavité abdominale, l'asbestose, le cancer des poumons, le cancer du larynx...).

Comparatif des offres obtenues :

<b>SOCIETE</b>	<b>LOTS</b>	<b>PRIX</b>	<b>ECHANTILLONS</b>	<b>TOTAL BUDGET</b>	<b>DELTA EN FAVEUR DE CB</b>
PEGASE	1-10	295,00 €	105,00 €	<b>400,00 €</b>	<b>20,00 €</b>

	11-20	420,00 € 105,00 €	<b>525,00 €</b>	<b>145,00 €</b>
	21-30	550,00 € 105,00 €	<b>655,00 €</b>	<b>202,50 €</b>
	31-40	640,00 € 105,00 €	<b>745,00 €</b>	<b>292,50 €</b>
	41-50	725,00 € 105,00 €	<b>830,00 €</b>	<b>377,50 €</b>
	51-60	850,00 € 105,00 €	<b>955,00 €</b>	<b>341,25 €</b>
	61-100	950,00 € 105,00 €	<b>1.055,00 €</b>	<b>441,25 €</b>
CB CONSEIL	1-20	297,50 € 82,50 €	<b>380,00 €</b>	
	20-50	370,00 € 82,50 €	<b>452,50 €</b>	
	50-100	531,25 € 82,50 €	<b>613,75 €</b>	

XXXXXXXXXX pas remis offre malgré les relances

Le point est reporté à la prochaine assemblée générale.

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

## 15 - Mandats

15.1 - Inscription contrat cadres (prix de groupe proposés par le syndic) - mandat au syndic – majorité absolue

Le Syndic explique le principe du contrat cadre. Certains fournisseurs souhaitent proposer des contrats intéressants pour un grand nombre de clients. Pour avoir le meilleur prix, le Syndic doit pouvoir chiffrer à l'avance combien d'immeubles souhaitent participer à un contrat cadre. En fonction du nombre qui est dès lors fixé, le fournisseur peut remettre un prix plus attractif. En acceptant cette inscription, la copropriété donne mandat au Syndic pour signer un contrat cadre pour des fournitures régulières (énergie, ascenseur, extincteurs, ...). Il est certain que le Syndic n'acceptera que la convention groupée si elle est plus intéressante pour toutes ses copropriétés.

Les Copropriétaires **donnent mandat au Syndic** pour signer un contrat cadre.

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

15.2 - Changement de fournisseur régulier - mandat au Conseil de Copropriété

Les Copropriétaires **donnent mandat** au Conseil de Copropriété pour valider un changement de fournisseur régulier.

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

**16 - Election du Syndic - majorité absolue**

À l'unanimité le Syndic Couet & Associés, dont le siège social est situé Drève Richelle 161/BTE 68 – 1410 Waterloo inscrit à la Banque Carrefour Entreprise sous le numéro 0898.261.372, et représentée par [REDACTED] est réélu sous contrat 1-15 pour une durée d'un an ou jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire si et seulement si il y a un changement de comptable.

Le contrat est signé en séance.

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

16.1 - Reconduction du mandat actuel

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 19:30.

Le présent procès-verbal a été relu ; il est signé par le président, le secrétaire (Syndic), et les copropriétaires encore présents.

Signature Secrétaire

Signature Président

*Sauf si décrit explicitement, toutes les décisions sont prises à l'unanimité des voix.*