

Association des copropriétaires de la Résidence ARGONNE

PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU JEUDI 20 JUN 2024

Le 20 juin 2024, les copropriétaires de l'association des copropriétaires de la Résidence ARGONNE, sise se sont réunis en assemblée générale ordinaire à

La séance est ouverte à 18 heures 45.

36 Propriétaires sur 64 sont présents ou représentés en séance ; ils totalisent 6.235 des 10.000èmes. Le double quorum étant atteint, l'assemblée peut valablement délibérer sur les points de l'ordre du jour.

La liste des présences restera annexée au livre des procès-verbaux.

L'assemblée générale est valablement constituée et habilitée à délibérer sur l'ordre du jour, repris dans la convocation. Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales et aux statuts de la copropriété.

Le syndic, la : est représenté par Monsieur et Madame

L'assemblée aborde l'ordre du jour et prend les décisions suivantes :

1. Nomination du président, du secrétaire et de deux scrutateurs

La loi précisant que l'assemblée doit être présidée par un propriétaire,

Cette proposition est mise au vote (majorité requise = majorité absolue).
Personne ne demande l'application du vote écrit.

RESOLUTION / L'assemblée élit Monsieur comme président de séance.

~~062487-000-~~

Ce vote est acquis à l'unanimité.

Le syndic, représenté par Monsieur propose aux propriétaires de rédiger le procès-verbal des décisions de la présente assemblée générale.

Cette proposition est mise au vote (majorité requise = majorité absolue).
Personne ne demande l'application du vote écrit.

RESOLUTION / L'assemblée élit Monsieur comme secrétaire de séance.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

Le président demande que deux propriétaires participent au dépouillement des votes et en certifient les résultats.

Madame et Madame présentent leur candidature

Cette proposition est mise au vote (majorité requise = majorité absolue).
Personne ne demande l'application du vote écrit.

RESOLUTION / L'assemblée élit comme scrutateurs de séance Madame et Madame

Ce vote est acquis à l'unanimité.

2. Validité de la convocation, vérification des procurations, détermination du quorum, validité de l'Assemblée

Voir supra

3. Rapport du Conseil de Copropriété à l'assemblée générale

Le Conseil de Copropriété n'a pas établi de rapport à l'assemblée générale.

4. Rapport du syndic sur les contrats de fournitures régulières.

Le syndic a remis aux copropriétaires son rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières de la copropriété.

Se pose la question du nettoyage du numéro 2 ; l'assemblée décide de changer de prestataire et de confier le travail au préposé qui a en charge le numéro 14.

5. Présentation et approbation des comptes et du bilan au 31/12/23

Les comptes de l'exercice 2023 et le bilan au 31 décembre 2023 ont été réalisés par les soins du syndic. Ils ont été transmis chaque trimestre à tous les copropriétaires.

Chaque envoi comprenait les documents suivants :

- Relevé des dépenses
- Tableau de répartition
- Facture individuelle

La mission de contrôle des comptes de 2023 a été confiée à Monsieur
Son rapport a été transmis aux propriétaires. Le commissaire propose d'approuver les comptes de l'exercice 2023 et le bilan au 31 décembre 2023.

L'approbation des comptes 2023 et du bilan au 31/12/2023 sont mis au vote (majorité requise = majorité absolue).

Personne ne demande l'application du vote écrit.

RESOLUTION / L'assemblée approuve les comptes de l'année 2023 et le bilan au 31/12/2023

Ce vote est acquis à l'unanimité.

6. Décharges au syndic, au conseil de copropriété et au collège des commissaires aux comptes (votes séparés) pour l'exercice 2023.

La décharge au syndic pour son activité durant l'exercice 2023 est mise au vote (majorité requise = majorité absolue).

Personne ne demande l'application du vote écrit.

RESOLUTION / L'assemblée donne décharge au syndic l'exercice 2023.

pour son activité devant

Ce vote est acquis à l'unanimité.

La décharge au Conseil de Copropriété pour l'exercice 2023 est mise au vote (majorité requise = majorité absolue).

Personne ne demande l'application du vote écrit.

RESOLUTION / L'assemblée donne décharge au Conseil de Copropriété pour son activité durant l'exercice 2023

Ce vote est acquis à l'unanimité.

La décharge au commissaire aux comptes pour l'exercice 2023 est mise au vote (majorité requise = majorité absolue).

Personne ne demande l'application du vote écrit.

RESOLUTION / L'assemblée donne décharge au commissaire aux comptes pour son activité durant l'exercice 2023

Ce vote est acquis à l'unanimité.

7. Elections statutaires :

7-1 attribution des mandats du Conseil de copropriété ;

Le syndic précise à l'assemblée que la loi sur la copropriété qui est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2019 a modifié les dispositions à la nomination des membres du conseil de copropriété :

« Art 577-8/1 § 3 : L'assemblée générale décide la nomination des membres du conseil de copropriété à la majorité absolue, pour chaque membre séparément. »

Les membres sortants sont rééligibles : il s'agit de

La candidature de Monsieur est mise au vote :

RESOLUTION / L'assemblée confirme le mandat de Monsieur [] comme membre du conseil de copropriété jusqu'à la prochaine assemblée générale.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

La candidature de Monsieur [] est mise au vote :

RESOLUTION / L'assemblée confirme le mandat de Monsieur [] comme membre du conseil de copropriété jusqu'à la prochaine assemblée générale.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

La candidature de Monsieur [] est mise au vote :

RESOLUTION / L'assemblée confirme le mandat de Monsieur [] comme membre du conseil de copropriété jusqu'à la prochaine assemblée générale.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

La candidature de Monsieur [] est mise au vote :

RESOLUTION / L'assemblée confirme le mandat de Monsieur [] comme membre du conseil de copropriété jusqu'à la prochaine assemblée générale.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

La candidature de Monsieur [] est mise au vote :

RESOLUTION / L'assemblée confirme le mandat de Monsieur [] comme membre du conseil de copropriété jusqu'à la prochaine assemblée générale.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

La candidature de Monsieur [] est mise au vote :

RESOLUTION / L'assemblée ne confirme pas le mandat de Monsieur [] comme membre du conseil de copropriété jusqu'à la prochaine assemblée générale.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

La candidature de Madame [] est mise au vote :

RESOLUTION / L'assemblée confirme le mandat de Madame [] comme membre du conseil de copropriété jusqu'à la prochaine assemblée générale.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

La candidature de Madame [] est mise au vote :

RESOLUTION / L'assemblée confie à Madame _____ un mandat de membre du conseil de copropriété jusqu'à la prochaine assemblée générale.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

La candidature de Monsieur _____ est mise au vote :

RESOLUTION / L'assemblée confie à Monsieur _____ un mandat de membre du conseil de copropriété jusqu'à la prochaine assemblée générale.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

La candidature de Monsieur _____ est mise au vote :

RESOLUTION / L'assemblée ne renouvelle pas le mandat de Monsieur _____ comme membre du conseil de copropriété jusqu'à la prochaine assemblée générale.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

7-2 attribution du mandat de commissaire aux comptes

La loi du 18 juin 2018 impose aux copropriétés de choisir un commissaire aux comptes, propriétaire ou non, ou un collège de commissaires qui devra remplir sa mission suivant les modalités qui seront fixées dans les statuts. (Majorité requise = majorité absolue).

RESOLUTION / L'assemblée attribue jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire à tenir en 2025 le mandat de commissaire à un professionnel de la comptabilité, à savoir Monsieur _____

Ce vote est acquis à l'unanimité.

7-3 attribution du mandat de Syndic

Le mandat du syndic vient à échéance à la présente assemblée générale ordinaire. Le renouvellement du mandat de _____ jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire est mis au vote (majorité requise = majorité absolue).

RESOLUTION / L'assemblée confirme le mandat de la _____ comme syndic de la copropriété jusqu'à la prochaine assemblée ordinaire à tenir en 2025

Ce vote est acquis à l'unanimité.

8. Travaux exécutés :

8-1 Remplacement des portes d'entrée du n°2 et du n°14.

Les travaux de remplacement des portes ont été exécutés par la firme _____
montant total de 42.359,18 € en ce compris la fourniture des badges.

pour un

Ils avaient été provisionnés à hauteur de 33.279,55 €. La différence soit 9.079,63 € représentant le supplément pour les impôts amovibles et le coût des badges, a été prélevé sur le fonds de réserve et en frais privatifs propriétaires pour les badges.

8-2 Ascenseurs : rénovation des trois cabines et mise en conformité des installations.

Les décors des trois cabines d'ascenseur ont été renouvelés à l'intervention de la firme [] dans un budget de 3.339,00 € par cabine ; ces travaux ont été financés par le biais des charges courantes – propriétaires.

Les propriétaires de la colonne gauche au numéro 2 ont marqué leur accord pour le remplacement de l'armoire de commande. Ces travaux ont été réalisés par la firme [] dans un budget de 12.099,00 € également financés par le biais des charges courantes – propriétaires.

9. Travaux façade

9-1 Le point sur le dossier

La firme [] a actualisé son offre à 127.899,60 € TVAC et les travaux devraient être effectués au printemps 2024.

[] avait remis une nouvelle proposition de contrat pour un loyer de 10.000 € par mois. Cette proposition intéressante pour la copropriété a été dénoncée par la société qui renonce à ce chantier de publicité

La question est maintenant de savoir si les propriétaires désirent effectuer les travaux ^{sans} ~~avec~~ l'aide financière de cette recette publicitaire.

A ce jour la copropriété dispose de 44.000,00 € pour l'exécution de ces travaux « façade ». Il faudra effectuer des appels complémentaires plus importants ou recourir à un emprunt.

Personne ne demande l'application du vote écrit

RESOLUTION / L'assemblée confirme le choix de [] pour effectuer les travaux de rénovation de la façade avant de l'immeuble dans un budget de 130.000€. Les travaux devraient être effectués au printemps 2025.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

9-2 Situation du dossier publicité

Personne ne demande l'application du vote écrit.

RESOLUTION / l'assemblée décide de renoncer à l'apport de la publicité et autofinancera le chantier

Ce vote est acquis à l'unanimité.

10. Travaux soumis au vote de l'assemblée générale :

10-1 Toiture de l'immeuble : renouvellement de l'étanchéité et isolation

Personne ne demande l'application du vote écrit.

RESOLUTION / L'assemblée reporte toute décision sur ce dossier à une prochaine assemblée générale.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

10-2 Electricité des cages d'escalier communes

Personne ne demande l'application du vote écrit.

RESOLUTION / L'assemblée décide de laisser l'éclairage des cages d'escalier en permanent de 5 heures à 24 heures et de placer des leds dans toutes les parties communes.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

10-3 Renouvellement de la parlophonie

Le syndic propose un devis de la firme Intratone pour le placement d'un système Intratone. L'investissement pour la copropriété est très limité : 3.465,16 € HTVA. Le système consiste en un appel WIFI en cascade sur deux numéros de GSM, téléphone fixe ou tablette. Le coût de l'exploitation de ce système représente 3,00 € TVAC par mois et par entité privative soit 80 x 3,00 € = 240,00 € par mois ou 2.880,00 € d'abonnement par an. Les changements de numéros par suite de départs ou arrivées dans l'immeuble sont gérés par la firme en collaboration avec le syndic. L'ancienne parlophonie est purement et simplement abandonnée.

Personne ne demande l'application du vote écrit.

RESOLUTION / L'assemblée décide de reporter ce dossier à une assemblée générale à tenir en septembre : revoir le dossier Intratone et l'option du placement d'un récepteur dans chaque appartement et enfin présenter une formule classique de parlophonie sans fil

Ce vote est acquis à l'unanimité.

10-4 Autres mesures de sécurité : accès aux caves

Personne ne demande l'application du vote écrit.

RESOLUTION / L'assemblée demande au syndic de présenter des devis pour le placement des portes d'accès aux caves du 2 et du 14 à la prochaine assemblée générale à tenir au mois de septembre prochain.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

11. Dispositions à prendre en matière de finances communes :

11-1 budget 2024

Le syndic a fait parvenir à tous les propriétaires avec l'envoi de la convocation le budget des charges courantes pour l'exercice 2024.

Personne ne demande l'application du vote écrit.

RESOLUTION / L'assemblée marque son accord sur le budget proposé par le syndic soit 158.090,23 €

Ce vote est acquis à l'unanimité.

11-2 dotation du fonds de réserve

Personne ne demande l'application du vote écrit.

RESOLUTION / Pour compléter le financement les travaux de rénovation de la façade l'assemblée confirme ~~la~~ une dotation mensuelle de 2.000 € à partir du 1^{er} juillet 2024 : facture distincte des factures de charges du fonds de roulement et paiements à effectuer sur le carnet de dépôt de la copropriété.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

11-3 dotation du fonds roulement

Personne ne demande l'application du vote écrit.

RESOLUTION / L'assemblée ne vote aucune dotation au fonds de roulement.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

11-4 financement des travaux éventuellement votés

Personne ne demande l'application du vote écrit.

RESOLUTION / L'assemblée confirme que les travaux

Ce vote est acquis à l'unanimité.

RESOLUTION / L'assemblée marque son accord pour effectuer un crédit bancaire auprès de la banque [] pour un montant maximum de 80.000€ et sur une durée maximum de 48 mois, taux fixe d'intérêt nominal max de 4,85% et donne mandat au syndic pour signer le contrat de prêt avec la banque []. Le montant définitif du prêt sera calculé en fonction des apports des propriétaires qui pourront choisir de payer en une fois leur participation dans le solde des travaux à financer. Le dossier sera finalisé à l'occasion d'une assemblée extraordinaire à organiser au mois de septembre.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

11-5 Reconduction de la clause de recouvrement pour charges impayées

Article 1 : Les décomptes trimestriels propres à chaque copropriétaire doivent être honorés en faveur des comptes de l'Association des Copropriétaires dans les 30 jours de la date d'édition.

Article 2 : Toute somme impayée à son échéance entraînera de plein droit et sans qu'une mise en demeure soit nécessaire, la déduction d'une pénalité de 15% avec un minimum de 150 €, ainsi que d'intérêts de retard au taux de 1 % par mois.

Article 3 : Le syndic adressera au copropriétaire défaillant une mise en demeure reproduisant le texte du présent document.

Article 4 : Si le copropriétaire reste en défaut de paiement dans les 15 jours de la date d'envoi de la mise en demeure, le Syndic transmettra le dossier de recouvrement au Conseil de la copropriété (avocat).

Dans cette hypothèse, toute somme due à la copropriété devient immédiatement exigible.

Article 5 : Durant la période de carence, les autres copropriétaires de l'ACP Argonne seront tenus de fournir, chacun en proportion de ses droits dans les parties communes, fixés en dix millièmes, les sommes nécessaires au bon fonctionnement des services communs, à la bonne administration et à l'entretien des parties communes.

Le Syndic est autorisé à établir sur cette base des appels de fonds spécifiques.

Article 6 : Le Syndic est habilité à percevoir des locataires toutes les sommes dues par ceux-ci à leur propriétaire lorsque ce dernier reste en défaut de payer ses charges. Le Syndic a, à cet effet, de plein droit, entière délégation et délivrera valablement quittance des sommes reçues. Le locataire ne pourra s'opposer à ce règlement et sera libéré valablement vis-à-vis de son bailleur des sommes quittancées par le Syndic.

Le locataire appelé à payer entre les mains du syndic sera personnellement tenu, envers la copropriété, des sommes dont il est redevable à compter de la notification qui lui est faite de la délégation.

Article 7 : Tout copropriétaire est responsable des personnes qui occupent son lot, à quelque titre que ce soit, en ce compris les locataires.

Personne ne demande l'application du vote écrit.

RESOLUTION / L'assemblée reconduit la clause de recouvrement pour charge impayées dont copie du texte ci-dessus.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

12. Ordre intérieur

- Etat des installations de chauffage individuelles, attestation de conformité et d'entretien.
- Interdiction de l'utilisation privative de bonbonnes de gaz ou de poêles à mazout.

Personne ne demande l'application du vote écrit.

RESOLUTION / L'assemblée générale confirme ses décisions antérieures concernant la production des attestations de conformité et d'entretien et de l'interdiction de l'utilisation des bonbonnes de gaz et des poêles à mazout.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

- Interdiction des dépôts clandestins dans les caves.

Personne ne demande l'application du vote écrit.

RESOLUTION / L'assemblée générale décide que les personnes qui auront été identifiées comme les auteurs des dépôts clandestins dans les caves devront s'acquitter d'une amende de 150,00 € par infraction dûment enregistrée par le syndic.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

- Rappel des dispositions de l'acte de base concernant l'occupation des appartements et des rez-de-chaussée commerciaux.

Personne ne demande l'application du vote écrit.

RESOLUTION / l'assemblée générale demande au syndic d'appliquer et de faire appliquer par la voie judiciaire si nécessaire l'article 44 des statuts relatifs à la destination des locaux : sauf ce qui est dit à propos des professions libérales les appartements ne peuvent servir que d'habitation résidentielle. Il ne peut être exercé dans les appartements et leurs dépendances aucun commerce. Cela vise particulièrement l'appartement 60 au 5^{ème} étage du numéro 14.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

RESOLUTION / l'assemblée générale ne donne pas de suite favorable à la demande du locataire du café du rez-de-chaussée du 14 de placer une terrasse sur le trottoir.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

13. Mise en conformité des statuts et du règlement d'ordre intérieur

RESOLUTION / L'assemblée générale mandate le syndic pour lancer les démarches de mise en conformité des statuts de l'ACP pour un montant de 1.250,00 € auprès de la juriste _____ . Le syndic présentera un projet des nouveaux statuts ainsi que d'un nouveau règlement d'ordre intérieur (basé sur celui existant). Ces projets devront être approuvés lors de la prochaine assemblée générale. Après cela, le syndic devra enregistrer ces statuts auprès d'un notaire pour un montant d'environ 2.500,00 €.

Ce vote est acquis à l'unanimité

14. Points mis à l'ordre du jour à la demande de propriétaires ou de locataires :

A la demande de Monsieur _____

- Installation des compteurs individuels dans la cave, collecte de l'argent manquant pour acheter les compteurs chez _____ et installation dans la cave. Les propriétaires qui ont déjà versé 350€ par appartement devront verser seul la différence. Argent collecté avec le principe d'une contribution de plus ou moins

20€ par mois (voir portes d'entrée). Cela donnera finalement la possibilité aux propriétaires d'exécuter la connexion entre les appartements et la cave individuellement.

Dossier à revoir à l'assemblée générale de juin 2025

A la demande de Monsieur

- Substitutions/mise en couleur des panneaux en métal dans la gaine de l'ascenseur entre les étages. Beaucoup de panneaux ont rouillé et on voit des traces d'oxydation sur les nouvelles portes des ascenseurs.

Dossier de remise en état à revoir à l'assemblée générale de septembre 2025.

- Substitution des plafonniers et lampes murales dans le hall et aux étages.
- Notamment dans le hall d'entrée plusieurs lampes à led ne fonctionnent plus, aux étages certains plafonniers mettent probablement en court-circuit le système électrique.

Accord pour changer les lampes nécessaires dans le hall du 2.

A la demande de Monsieur

- Changer de syndic, voir supra
- Refaire la peinture des halls ainsi que des cages d'escalier : dossier à revoir à l'assemblée générale du mois de septembre. Mais il faut d'abord rechercher la cause de l'humidité dans la cage d'escalier entre 6^{ème} et 5^{ème} au 2 côté gauche.
- Voter pour élire à nouveau les membres du conseil de gérance. Voir supra

A la demande de Madame

- peinture par un expert et pas avec l'aide ou volontariat des copropriétaires pour le hall d'entrée 2 car le travail fait il y 4 ans a disparu avec l'humidité.
- Début de provision de charges pour la cave. Reporté
- tuyaux d'eau qui sont plein d'amiante.... Même de 10 ou 5 euros.

A la demande de Monsieur

- Je propose qu'à chaque étage on mette le numéro de l'étage (lorsqu'il y a une panne d'électricité on pourrait mieux voir où l'on se trouve, surtout en cas d'incendie il est important que l'on sache rapidement à quel étage on se trouve).

Accord de l'assemblée sur cette proposition

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20h55

Le 20 juin 2024

Présidence de séance

Les autres copropriétaires :