

On attend leur retour et une proposition de primaire plus efficace contre les remontées de rouille. »

2. Matexi - Problème sous-sols: stalactites, montées d'eau sur les murs et pour les infiltrations en façade côté cabinet médical (en cours/explications)

Une réunion a eu lieu, à la résidence, avec Matexi, le syndic et les membres du conseil le 12 aout 2024 afin de traiter des différents problèmes mentionnés ci-dessus.

Voici ce qu'il en ressort :

Stalactites : Cela pourrait provenir de la pose d'une prise de courant dans le jardin de l'appartement 001 qui, lors de sa pose, aurait troué la membrane protectrice.

Matexi ne veut donc pas intervenir.

L'assemblée générale, à la majorité de 100 % des membres présents ou représentés, demande au syndic de contacter Madame Stordeur pour qu'elle décaisse les terres du jardin afin de vérifier si l'étanchéité n'a pas été endommagée lors du percement pour le placement de la prise.

Montées d'eau sur les murs – briques qui verdissent :

Matexi ne souhaite pas intervenir.

L'assemblée générale, à la majorité de 100 % des membres présents ou représentés, demande :

- de faire nettoyer le mur
- qu'une entreprise générale vienne inspecter les causes possibles de la présence de mousses et humidité et nous remettre un devis

Infiltrations en sous-sol (local nettoyage et poubelles) du côté cabinet médical :

Il est demandé de faire revenir Matexi afin de refaire un contrôle et placer un nouveau joint.

Présence de nombreuses fissures dans l'appartement A201 (Mme Bergans-Albert). Selon Matexi, il s'agit de fissures normales dues au mouvement du bâtiment. Ce type de fissures n'est pas prise en charge par Matexi.

L'assemblée générale, à la majorité de 100 % des membres présents ou représentés, il est demandé au syndic de venir faire expertiser les fissures par un expert dans tous les appartements concernés. Le but est d'objectiver les problèmes/malfaçons pour que Matexi intervienne sous couvert de la garantie.

D. Contrats de fournitures régulières (suivi)

A. Entretien de la chaudière (vote)

- Devis Monsieur Cox : 387,2€ TVAC
- Devis Max Confort : 193,6€ TVAC

Entretien actuel : société Viessmann 360.40 € TVAC

L'assemblée générale, à la majorité de 100 % des membres présents ou représentés, décide de changer de contrat d'entretien chaudière et opte pour la société Max Confort



C. Placement d'un adoucisseur commun car les fuites individuelles sont dues à l'eau trop dure qui altère les échangeurs à plaques (complicé de placer des adoucisseurs individuels car manque de place) (vote)

Une nouvelle société est passée à la résidence afin de voir s'il y a possibilité de placer un adoucisseur commun pour l'eau chaude.

On ne peut pas mettre un adoucisseur commun car il n'y a pas de production commune d'eau chaude et il n'y a pas assez de place (au niveau des conduites d'eau) dans le local des compteurs pour placer des adoucisseurs individuels. Peut-être est-il possible de placer dans l'appartement même (= demande privative).

D. Coursive 1er étage: beaucoup de trous de portage ont sauté. Que faire ? (vote)

L'enduit/béton qui a été injecté dans ces trous se détériore et s'en va. Il est demandé de trouver une solution (résine ?).

L'assemblée générale, à la majorité de 100 % des membres présents ou représentés, demande au syndic de collecter plusieurs devis pour la prochaine assemblée générale.

E. Nettoyage des bords/côtés des cursives qui devient vert (vote)

L'assemblée générale, à la majorité de 100 % des membres présents ou représentés, demande au syndic de collecter plusieurs devis, et reporte le point à la prochaine assemblée générale.

F. Placement d'une feuille de présence pour le service de nettoyage (vote)

L'assemblée générale, à la majorité de 100 % des membres présents ou représentés, demande au syndic de venir placer dans le local poubelle une feuille de présence et d'en avvertir le service de nettoyage.

G. Entretien des allées pleines de mousses ? Que faire du parterre près du banc ? (vote)

L'assemblée générale, à la majorité de 100 % des membres présents ou représentés, demande au syndic de récolter plusieurs devis pour l'ajout d'un parterre de graminées et demande au syndic de faire un vote par mail (50% +1)

Il est demandé de faire un rappel à Matexi pour l'entretien de sa haie/arbuste au niveau des places de parking.

H. Nettoyage de la rampe d'accès au garage (vote)

L'assemblée générale, à la majorité de 100 % des membres présents ou représentés, demande au syndic de collecter un devis pour le nettoyage de la rampe d'accès aux garages et mandate les membres du conseil pour l'acceptation du devis.

8. Proposition d'alimentation du fonds de réserve (vote)

L'assemblée générale, à la majorité de 100 % des membres présents ou représentés, décide d'alimenter le fonds de réserve pour l'année comptable 2023-2024 à concurrence 1500 €.



9. Règlement d'ordre intérieur :

A. Interdiction de stocker les poubelles sur les terrasses, coursives ou jardin. Un local poubelle est prévu à cet effet.

L'assemblée générale, à la majorité de 100 % des membres présents ou représentés, demande de rajouter le point dans le ROI et de faire un rappel à tous les copropriétaires.

Il est demandé aux propriétaires-bailleur de le transmettre à leurs locataires.

10. Budget prévisionnel : présentation, débat et approbation (vote)


Le budget prévisionnel de la nouvelle année comptable est présenté à l'assemblée qui passe en revue l'ensemble des postes et fait part de ses remarques. L'assemblée générale, à la majorité de 100 % des membres présents ou représentés, vote un budget de 28 190 €. Le détail est repris en annexe.

Après lecture, le procès-verbal est signé par les copropriétaires.

Levée de la séance à 19h49

Pour l'assemblée générale

Arnaud Stormacq, secrétaire

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Arnaud Stormacq', written over a horizontal line.

Résidence Cayenne
Proposition de budget prévisionnel 2024

Clés de répartition	Réalisé (€)	Réalisé (€)	Réalisé (€)	Réalisé (€)	Budget (€)	Réalisé (€)	Budget (€)
	Exercice 2020	Exercice 2021	Exercice 2022	Exercice 2023	Exercice 2024	Exercice 2024	Exercice 2024
61005 - Prévention incendie	878,95 €	886,57 €			1.010,00 €	1.007,05 €	1.010,00 €
61009 - Intervention système incendie hors contrat		1.439,90 €				1.776,28 €	
61010 - Contrôle ascenseurs	365,96 €	198,00 €	557,95 €	410,00 €	410,00 €	464,33 €	470,00 €
61011 - Contrat d'entretien ascenseurs	865,15 €	1.032,44 €	1.097,08 €	1.210,00 €	1.210,00 €	1.129,63 €	1.210,00 €
61012 - Entretien et réparations ascenseurs non compris dans contrat d'entretien	911,60 €		832,10 €	500,00 €	500,00 €	223,85 €	500,00 €
61013 - Téléphone d'urgence ascenseurs	286,61 €	293,67 €	305,02 €	340,00 €	340,00 €	338,70 €	340,00 €
61039 - Intervention chaudière hors contrat		173,84 €	1.534,26 €			159,00 €	
61041 - Entretien porte de garage	413,46 €	179,95 €	179,95 €	2.200,00 €	2.200,00 €	4.246,82 €	2.200,00 €
61050 - Nettoyage bâtiment selon contrat	2.279,32 €	2.904,00 €	3.000,80 €	3.300,00 €	3.300,00 €	3.136,32 €	3.300,00 €
61060 - Entretien jardins et environs immédiats selon contrat	1.794,90 €	1.518,22 €	3.073,38 €	2.200,00 €	2.200,00 €	1.439,88 €	2.200,00 €
61066 - Travaux divers	529,84 €	647,74 €	1.026,31 €	600,00 €	600,00 €	544,85 €	600,00 €
6109 - Divers	93,28 €					2,83 €	
6120 - Eau parties communes	86,94 €	91,10 €	91,10 €	100,00 €	100,00 €	90,53 €	100,00 €
61210 - Electricité parties communes	1.838,77 €	1.883,27 €	2.895,95 €	2.900,00 €	2.900,00 €	1.889,56 €	2.900,00 €
61300 - Honoraires syndics	3.598,46 €	3.685,79 €	3.969,90 €	4.300,00 €	4.300,00 €	4.223,08 €	4.300,00 €
61301 - Autres honoraires						165,00 €	
6140 - Assurance incendie	1.974,54 €	2.083,75 €	2.193,17 €	2.420,00 €	2.420,00 €	2.476,57 €	2.500,00 €
614801 - Frais sinistres	233,47 €					680,02 €	
61601 - Timbres	40,15 €						
61610 - Utilisation salles de réunion	33,00 €	180,00 €	33,00 €	40,00 €	40,00 €	96,00 €	50,00 €
642 - Charges diverses						185,80 €	
650 - Frais bancaires et charges des dettes	1,23 €	1,11 €	39,90 €	250,00 €	250,00 €	289,18 €	300,00 €
61220 - Consommation Chauffage	5.508,21 €	5.049,50 €	9.388,13 €	12.460,00 €	12.460,00 €	7.094,77 €	7.560,00 €
61221 - Gaz	5.363,21 €	4.614,32 €	8.866,34 €	12.000,00 €	12.000,00 €	6.574,37 €	7.000,00 €
61222 - Entretien chaudière		290,18 €	361,79 €	300,00 €	300,00 €	360,40 €	400,00 €
61223 - Frais de relevé	145,00 €	145,00 €	160,00 €	160,00 €	160,00 €	160,00 €	160,00 €
Total =	21.733,84 €	22.248,85 €	30.218,00 €	34.240,00 €	34.240,00 €	31.660,05 €	29.540,00 €