PROCES-VERBAL

1. PRÉSENCES

Comptage des présences et vérification des procurations
Les feuilles de présences sont annexées aux minutes de l'AG.
L'assemblée commence à 19h05
Quotités présentes et représentées : 93.67%
Nombres de propriétaires présents et représentés : 90.91%

2. CONSTITUTION DU BUREAU

Nomination du Président de séance : Monsieur [redacted] est nommé président.
Le secrétariat sera assuré par le Syndic

3. RAPPORT COMMISSAIRE AUX COMPTES – Approbation des comptes 2025

3.1. Décharge – Vote

Majorité requise : 50%+1
Majorité obtenue : 100 %
Votes contre (nominatif) :
Abstentions (nominatif) :
Commentaires : Le rapport est annexé au présent PV

4. RAPPORT D'ACTIVITÉ – DECHARGE AU SYNDIC

4.1. Soldes banques au 19-03-2026 : c/c : 9676.21 € - FDR : 22872.20€ - solde copro : 4933.15€

4.2. TKE ELEVATOR : Facture 2024 non reçue Stop cuvette + éclairage gaine – 182.85€

4.3. TKE ELEVATOR : Facture 2024 non reçue Pompe vide-cave – 3060.55€ - quid réparation cuvelage

4.4. PEINTURE & RENOVATIONS : Fourniture et pose d'un panneau hydrant 10/01/2025 – 201.40€

4.5. BARNABE : Recherche de fuite RDC et 1er étage 01/06/2025 – 302.10€

4.6. BARNABE : Remplacement décharge 20/06/2025 – 1535.52€

4.7. ROSSIUS : Changement batteries exutoire de fumée 01/07/2025 – 114.48€

4.8. JOASSIN : Entretien + remplacement extracteur tubulaire 03/07/2025 – 1614.20€

4.9. ROSSIUS : Remplacement minuterie Theben 05/07/2025 – 177.02€

4.10. RECAP SINISTRE FOUDRE : Total factures ttc : 26772.53€ - Total remboursements : 26103.89€ - Solde : -668.64€ (L)

4.11. Décharge – Vote

Majorité requise : 50%+1
Majorité obtenue : 100 %
Votes contre (nominatif) :
Abstentions (nominatif) :
Commentaires :

A.C

PROCES-VERBAL

5. ÉLECTIONS STATUTAIRES

5.1. Nomination du commissaire aux comptes – Vote

Majorité requise : 50%+1
Majorité obtenue : 100 %
Votes contre (nominatif) :
Abstentions (nominatif) :
Commentaires : Monsieur [redacted]est nommé pour le contrôle des comptes de l'exercice 2026

6. BUDGET 2026- **PROPOSITION**

6.1. Budget charges courantes – 36600€

6.1.1.1. Provisions mensuelles : 3046.66€ (inchangées)

6.2. Consolidation mensuelle FDR : 335€ - 4020€

6.3. Approbation – Vote

Majorité requise : 50%+1
Majorité obtenue : 100 %
Votes contre (nominatif) :
Abstentions (nominatif) :
Commentaires : demander devis pour un compteur recharge véhicules

7. SUIVI POINTS EXERCICE PRECEDENT

7.1. Sécurisation de l'immeuble : lampes avec détecteurs de présence ou caméra au niveau des toitures végétales

7.1.1. Monsieur [redacted] se charge de l'installation de 4 spots à détection sur ses balcons (rue Beauregard)

Commentaires : ok [redacted]

7.2. Suivi problème camion Forgeur – dégradations aux klinkers

Commentaires : tout est ok

7.3. Réparation barbacanes toiture 7700€ – 2 devis supplémentaires seront demandés (Q)

Commentaires : Monsieur [redacted]va rencontrer Sodry pour trouver une alternative moins chère.

8. POINTS PROPOSES PAR LES PROPRIETAIRES

8.1. Monsieur [redacted]

8.1.1. Devis VIZZINI – Réparation fissure côté façade en brique – 2260€ HTVA (I)

Commentaires : appel sera fait à un expert pour contrôler les fissures

8.1.2. Placement pompe à chaleur

8.1.2.1. Prévoir, en façade avant, une règle afin d'éclipser au mieux cette machinerie

Commentaires : écran pour la façade, dans les recoins des balcons – une attention particulière pour l'évacuation du condensat.

9. POINTS PROPOSES PAR LES LOCATAIRES

9.1. Monsieur [redacted]

9.1.1. Installation d'un treillis de feuillage pour habiller la balustrade de mon balcon. Le treillis serait installé tout le long du balcon côté intérieur, sans dépasser la hauteur de la rambarde. – Panneaux couleur 9016 gris-souris à l'intérieur du garde-corps, voir décisions AG 20250320 (F)

A.C

PROCES-VERBAL

Commentaires : référence Superplastic à donner - syndic

10. POINTS PROPOSÉS PAR LE SYNDIC

    10.1. Suivi consommation d'eau tableau + crépine compteur + suivi remplacement compteurs (J)

    Commentaire : en bonne voie restent 2 compteurs à remplacer et la crépine du réducteur à nettoyer

    10.2. Ajout d'un adoucisseur d'eau

    Décision : à réflechir

    10.3. Mise en conformité de l'électricité des communs + réception Sect demande à Monsieur [redacted]2-12-25

    Commentaire : à faire cette année-ci

11. INVESTISSEMENTS PREVISIBLES

    Voir point 7.3

12. SUIVI DES CONTRATS DE FOURNITURES

    Commentaire :

13. SEUIL DE MISE EN CONCURRENCE – Décision : 2000€ TVAC

14. SEUIL DE DECLARATION DE SINISTRE – Décision : 1500€ HTVA

15. MISE A JOUR ANNUELLE DU ROI

    Les articles suivants sont modifiés : néant

16. SUIVI PROCEDURES JUDICIAIRES

    16.1. Néant

17. LECTURE DU PV

18. SIGNATURE DU PV – La séance se termine à 21h20

Noms	Signatures	Noms	Signatures
[redacted]		[redacted]	

Les propriétaires présents à la fin de la réunion.

Philippe Lemmens
Syndic

PROCES-VERBAL

Pour mémoire :

Contrôle annuel des détecteurs de fumée - privatif (en place/test bouton)
Contrôle annuel des exutoires
Contrôle annuel des éclairages de secours ; 31-03-2026
Réception électricité (5ans) prochaine échéance : 2026
Contrôle annuel des assurances risques locatifs / paiement des primes
Audit énergétique du bâtiment – objectifs 2030-2050
Analyse de risque ascenseur (15 ans) prochaine échéance : 22-09-2030
Carnet de sécurité à suivre

A.C