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 19h15
Quotités présentes et représentées : 100%
Nombres de propriétaires présents et représentés : 100 %

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 2024

3.1. Décharge – Vote

Majorité requise : 50%+1
Majorité obtenue : 100 %
Votes contre (nominatif) :
Abstentions (nominatif) :
Commentaires : Les deux commissaires aux comptes n'ont pas pu rentrer leur rapport , celui-ci sera transmis ultérieurement en même temps que le Pv de cette assemblée.

4. RAPPORT D'ACTIVITÉ – DECHARGE AU SYNDIC

4.1. Soldes banques au 20-03-2025 : c/c : 15048.83 € - FDR : 16804.15€
4.2. DEJACE : Fuite boiler 19/01/2021 non payée – 1069.96€
4.3. BARNABE : Siphon et coude évacuation boiler 02/02/2024 – 122.96€
4.4. BARNABE : Intervention décharge cave Lempereur + finitions 22/02/2024 – 1374.19€
4.5. JACQUES ROSSIUS : Dépannage éclairage hall d'entrée 04/04/2024 – 63.60€
4.6. JACQUES ROSSIUS : Eclairage de secours 11/04/2024 – 133.56€
4.7. TECHNIBRUL : intervention appartement Mauhin fuite avant compteur 21/04/2024 – 89.01€
4.8. MSB IMVEBUILD : Débouchage chambre de visite arrière 15/05/2024 – 159€
4.9. ALBERT & Fils : Abatage Thuyas 22/05/2024 – 145.20€
4.10. TECHNIBRUL : Démontage boiler commun 20/06/2024 – 493.75€
4.11. CPS TOITURE : Recherche fuite + modifications tuyaux de descente 26/06/2024 – 1172.36€
4.12. EUSSEN LUC : Ventilations + bétonnage des bouches et du piquet pompier + remplacement seuils 30/09/2024 – 2650€
4.13. LA FORGE : Extraction clé cassée entrée 24/10/2024 – 127.20€
4.14. MENUISERIE GUISET & Fils : Pose antenne pour la porte de garage 14/11/2024 – 231.08€
4.15. FDG ELECTRICITE : Nouveau poste parlophonie M. Robles 28/12/2024 – 940.53€
4.16. Décharge – Vote

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

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 2025

6. BUDGET 2025

6.1. Budget charges courantes – 36560€

6.1.1. Provisions mensuelles : 3046.66€

6.2. Consolidation mensuelle FDR : 335€

6.3. Approbation – Vote

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

7. SUIVI POINTS EXERCICE PRECEDENT

7.1. Vérification du fonctionnement de la ventilation à suivre – Visite de JOASSIN & DAVIDTS pour le contrôle de celle-ci 02/2025 + (164.3€) entretien à prévoir, intervention après la période de chauffe à suivre

Commentaires : le rendez-vous sera pris dans les prochains jours et l'entretien sera planifié en concertation

8. POINTS PROPOSES PAR LES PROPRIETAIRES

8.1. Madame [redacted] :

8.1.1. Sécurisation de l'immeuble : lampes avec détecteurs de présence ou caméras au niveau des 4 toitures végétales

Commentaires : Monsieur [redacted] se charge de l'installation de 4 spots à détection sur ses balcons.

8.1.2. Sécurisation de mon appartement : installation de volets ou autre moyen de sécurisation sur le balcon façade

Commentaires : accord donné en maintenant l'harmonie des couleurs et lames fines en alu.

8.2. Monsieur [redacted] :

8.2.1. Installation d'une pompe à chaleur

Commentaires : accord des copropriétaires en respectant l'implantation initiale chez Monsieur [redacted]

9. POINTS PROPOSES PAR LES LOCATAIRES

9.1. Néant

10. POINTS PROPOSÉS PAR LE SYNDIC

10.1. Suivi problème camion forgeur

Commentaires : les dégradations aux klinkers seront mises à niveau.

10.2. Problématique des écrans visuels sur les garde-corps des balcons (harmonie de la façade)

Commentaires : couleur 9016 « gris souris » : le syndic donnera la référence Superplastic, ces panneaux seront à placer à l'intérieur du garde-corps

PROCES-VERBAL

10.3. 125m³ d'eau froide perdus

Commentaires : le remplacement des décompteurs eau froide se fera en « interne ». Une demande de remplacement du compteur Cile sera faite.

10.4. Dépôts inappropriés dans le garage

Commentaires : rappel de la bonne conduite

11. INVESTISSEMENTS PREVISIBLES

11.1. Remplacement de la parlophonie – 9000€

Commentaires : le syndic doit encore distribuer les 2 offres supplémentaires

11.2. Réparation de la cabine d'ascenseur – 5250€

Commentaires : on se limite au revêtement de sol

11.3. Réparation barbacanes toiture – 7700€

Commentaires : 2 devis supplémentaires seront demandés

11.4. Organisation de paiement pour les investissements

11.4.1. Parlophonie : décompte privatif en fin d'exercice et prélèvement sur fonds de réserve si nécessaire

11.4.2. Toiture sur fonds de réserve

12. Changement de châssis façade chez M et Mme [redacted] dans le respect de l'harmonie des teintes
13. SUIVI DES CONTRATS DE FOURNITURES

Commentaire : RAS

14. SEUIL DE MISE EN CONCURRENCE – Décision : 2000€ TVAC
15. MISE A JOUR ANNUELLE DU ROI - Néant
16. SUIVI PROCEDURES JUDICIAIRES - Néant
17. LECTURE DU PV
18. SIGNATURE DU PV – La séance se termine à 21h30

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 (en place/test bouton)
Réception électricité (5ans) prochaine échéance : 2005 à faire
Contrôle annuel des assurances risques locatifs / paiement des primes abandon de recours
Audit énergétique du bâtiment – objectifs 2030-2050
Analyse de risque ascenseur (15 ans) prochaine échéance : 2026
Carnet de sécurité à suivre