Pôle Concept s.a.
Avenue Paul Hymans,105
B-1200 Bruxelles

DOMAINE DES ILES D'OR
Avenue Paul Hymans 101 à 121
1200 BRUXELLES
BCE 850.119.975

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU JEUDI 16 MAI 2024.

L'an deux mille vingt-quatre, le 16 mai, se sont réunis en seconde séance les copropriétaires de l'ACP DOMAINE DES ILES D'OR dans la salle Wolubilis, Cours Paul-Henri Spaak 1 à 1200 Bruxelles.

La liste des présences fait apparaître que 121 propriétaires sont présents ou représentés sur 327 ; ils disposent ensemble de 45.309/100.000 quotités.

1. Validité de la convocation, vérification des procurations, détermination du quorum, validité de l'assemblée.

Dans la mesure où il s'agit d'une seconde l'assemblée générale, celle-ci peut valablement délibérer quel que soit le nombre des copropriétaires et des quotités présents ou représentés. L'assemblée est habilitée à délibérer et à statuer valablement sur l'ordre du jour. La séance est ouverte à 18 heures 50.

2. Election du président de séance – Désignation d'un(e) secrétaire de séance – Désignation de scrutateurs

[redacted]
l'assemblée ; cette candidature est mise au vote (majorité requise = majorité absolue).

[redacted]
Le vote électronique n'est pas utilisé pour ce point.
Ce vote est acquis à l'unanimité.

[redacted]
de rédiger le procès-verbal des décisions de la présente assemblée générale. Cette proposition est mise au vote (majorité requise = majorité absolue).

[redacted]
de secrétaire de l'assemblée générale.
Le vote électronique n'est pas utilisé pour ce point.
Ce vote est acquis à l'unanimité.

Il y a lieu également de nommer des scrutateurs, il est fait appel aux candidat(e)s.

[redacted]
Le vote électronique n'est pas utilisé pour ce point.
Ce vote est acquis à l'unanimité.

3. Présentation - Discussion - Approbation des comptes et bilan 2023 pour le Domaine et les Résidences.

4-1 Rapport du conseil de copropriété.

Le rapport du conseil de copropriété a été transmis par courrier ou courriel, avant l'assemblée générale, à l'ensemble des copropriétaires.

4-2 Rapport du commissaire aux comptes.

En exécution de la décision de la dernière assemblée générale ordinaire, il a été fait appel à un réviseur d'entreprise choisi par le Conseil de Copropriété.
C'est la société BST REVISEURS D'ENTREPRISES qui a été retenue et qui a procédé à la vérification des comptes 2023 du Domaine et des Résidences.
L'ensemble des documents comptables a été transmis par le syndic entre le 21 et le 28 mars.
[redacted]
l'exercice 2023. Une copie de son rapport sera annexée au présent procès-verbal.

Dans sa conclusion le commissaire aux comptes confirme qu'une coquille s'est glissée dans le titre en page 2 ; ce titre annonce une approbation « avec réserve » alors qu'il faut lire que l'approbation est donnée « sans réserve » comme cela est bien indiqué dans le texte.

Il suggère à l'assemblée d'approuver les comptes présentés par le syndic.

4-3 Rapport du syndic sur les contrats de fournitures régulières.

Le Syndic fait rapport sur les contrats de fournitures régulières en cours. Le document reprenant l'ensemble des contrats de la copropriété a été intégré dans le rapport du conseil de copropriété.

a) Remplacement du jardinier La Serre Outils par la société Magonette.

Le Conseil de Copropriété a marqué accord sur le changement de jardinier, la société La Serre-Outil ne donnant plus entière satisfaction ; c'est le jardiner MAGONETTE qui a été retenu.

VOTE / L'assemblée ratifie cette décision de changement de l'entreprise de jardinage.
Le vote est opéré de manière électronique et le détail des votes se trouve sur le document annexé en fin de PV.
Pour :41566 Contre :1735 Abstention :1858

b) Mandat au syndic pour négocier/signer les contrats énergétiques le cas échéant dans des achats groupés ou via des courtiers spécialisés pour une durée (2 ou 3 ans) qui excéderait la validité de son propre mandat.

La loi sur les copropriétés interdit au syndic de conclure un contrat dont la durée excède la validité de son propre mandat. Le mandat du syndic étant d'un an, les contrats de fournitures sont conclus pour une durée d'un an au plus. Des contrats de durée plus longue requièrent l'accord de l'assemblée générale.

Dans la conjoncture actuelle il peut s'avérer intéressant de négocier des contrats de durée plus longue.
Le Conseil de Copropriété propose de donner mandat au syndic pour négocier et signer des contrats énergétiques le cas échéant par le biais d'achats groupés ou via des courtiers spécialisés pour une durée (2 ou 3 ans) qui excéderait la validité de son propre mandat, ceci afin de disposer de conditions plus avantageuses.

Le syndic demande également l'autorisation de facturer des prestations complémentaires pour le travail déjà exécuté d'élaboration et de mise en place du dossier et d'explications aux propriétaires et surtout, à partir de maintenant, du suivi du chantier chaufferie qui doit débuter tout prochainement. Il propose une rétribution forfaitaire de 11.000 €.

Il y aura lieu de rédiger les demandes de primes une fois le chantier terminé.
Le syndic propose d'effectuer lui-même ces demandes pour un pourcentage de 7% du montant des primes obtenues là où les sociétés spécialisées demandent entre 14 et 16 %.

VOTE / L'assemblée marque son accord sur la facturation de 11.000 € demandée par le syndic pour couvrir ses prestations complémentaires du dossier « chaufferie ».
Pour :40693 Contre :1692 Abstention :2774

Elle marque accord aussi pour que le syndic s'occupe des demandes de primes aux conditions évoquées ci-dessus.
Pour :44532 Contre :292 Abstention :335

Elle autorise le syndic à négocier et signer les contrats énergétiques le cas échéant par le biais d'achats groupés ou via des courtiers spécialisés pour une durée (2 ou 3 ans) qui excéderait la validité de son propre mandat.
Pour :45159 Contre :0 Abstention :0

Le vote est opéré de manière électronique et le détail des votes se trouve sur le document annexé en fin de PV.

4-4 Approbation des comptes de l'exercice 2023 et du bilan 31-12-2023.

L'approbation des comptes de l'exercice 2023 et du bilan au 31 décembre 2023 est mise au vote (majorité requise = majorité absolue).

VOTE / L'assemblée approuve les comptes de l'exercice 2023 et le bilan au 31-12-2023.
Le vote est opéré de manière électronique et le détail des votes se trouve sur le document annexé en fin de PV.
Pour :44867 Contre :292 Abstention :0

4.5 Décharge au conseil de copropriété pour l'exercice 2023.

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

VOTE / L'assemblée donne décharge au conseil de copropriété pour son activité durant l'exercice 2023.
Le vote est opéré de manière électronique et le détail des votes se trouve sur le document annexé en fin de PV.
Pour :44093 Contre :0 Abstention :1066

Les membres du conseil de copropriété ne participent pas à ce vote pour leurs propres quotités et celles des procurations qu'ils détiennent.

4.6 Décharge au commissaire aux comptes de l'année 2023

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

VOTE / L'assemblée donne décharge au commissaire aux comptes pour son activité durant l'exercice 2023.
Le vote est opéré de manière électronique et le détail des votes se trouve sur le document annexé en fin de PV.
Pour :44269 Contre : 890 Abstention : 0

4.7 Décharge au Syndic pour l'exercice 2023

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

VOTE / L'assemblée donne décharge au syndic pour son activité durant l'exercice 2023.
Le vote est opéré de manière électronique et le détail des votes se trouve sur le document annexé en fin de PV.
Pour : 43732 Contre : 0 Abstention :1427

4. Attribution des mandats du conseil de copropriété.

[redacted]

5. Attribution du mandat de commissaire aux comptes pour l'exercice 2024.

Le renouvellement du mandat du commissaire aux comptes est mis au vote (majorité requise = majorité absolue).

VOTE / L'assemblée vote la reconduction du mandat donné à la société BST REVISEURS D'ENTREPRISES qui auditera les comptes de l'exercice 2024 et remettra un rapport écrit à l'assemblée générale ordinaire de 2025.

Le vote est opéré de manière électronique et le détail des votes se trouve sur le document annexé en fin de PV.

Pour : 42765 Contre :0 Abstention : 1238

6. Attribution du mandat de syndic.

Le renouvellement du mandat du syndic est mis au vote (majorité requise = majorité absolue).

Vote / L'assemblée confirme jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire le mandat de syndic à la S.A. POLE CONCEPT représentée par et son administrateur délégué, [redacted]

Le vote est opéré de manière électronique et le détail des votes se trouve sur le document annexé en fin de PV.

Pour : 42577 Contre : 614 Abstention : 1069

7. Mise en place d'un plan pluriannuel de travaux – Etat du dossier.

C'est la société CONTRUC-CARE qui a été choisie par le Conseil de Copropriété pour effectuer l'examen complet de l'état de l'ensemble des constructions du Domaine. Cette société vient de rendre son rapport qui sera examiné en détail par le Conseil de Copropriété et le syndic à l'occasion des prochaines réunions.

Le syndic précise que le rapport est rassurant dans la mesure où il ne relève pas des problèmes importants et/ou urgents pour l'ensemble des bâtiments.

8. Dossier chaufferie – Etat du dossier Etat du dossier suite assemblée générale extraordinaire

Le dossier suit son cours : plusieurs réunions ont été tenues entre ADVANTECH, WATT MATTERS et EQUANS-ISB ; quelques modifications ont été apportées, comme la circulation des fluides dans les différentes sous-stations qui a été améliorée.

Une solution pour l'alimentation en gaz suffisamment puissante a également été trouvée avec SIBELGA une petite cabine gaz sera installé dans le parterre avant entre le numéro 121 et 119.

Le contrat d'entreprise a été signé et les travaux peuvent commencer.

Dernières informations sur le dossier :

Les plus récentes informations proviennent de la réunion technique qui s'est tenue ce 16 mai 2024.
Cette réunion faisait suite à d'autres tenues entre ADVANTECH qui assurera la direction technique du chantier et WATT MATTERS qui réalisera les travaux.

A été actée la diminution de différents postes (postes divers, connexion gaz, etc…)
Ont été également validées diverses modifications hydrauliques destinées à rendre plus efficace la circulation des fluides (section plus grande et identique sur toute la longueur des canalisations)

De même est acté le changement de modèle de pompe à chaleur en passant de pompes à chaleur classiques à des pompes à chaleur au gaz propane, plus efficaces à basse température. Elles sont plus coûteuses à l'achat mais il faudra en placer moins, ce qui devrait amener à l'équilibre budgétaire.

Le surcoût s'élève à 108.273 € mais il y aura une substantielle augmentation du rendement.

Rendement initialement prévu à 99,8 % qui devrait passer à 103,00 %, voire 104,50 %
Cette augmentation aura un effet financier important sur la vente des certificats verts qui peut se traduire de la manière suivante : initialement un rendement de 98,5 % = 1.350 CV/AN X 65 € = 87.750 € / AN
Rendement actuel de 102 % (visée pessimiste) = 1.480 CV/AN X 65 € = 96.200 € / AN soit 8.450 € / AN soit 84.450 € en 10 ans. 65 € était le prix annoncé du CV lors de la présentation du projet en février dernier.
WATT MATTERS a déjà reçu la notification du prix qui sera payé pour les CV dans les années futures ; en 2025 ils seront vendus à 75 € le CV, soit dans le cas qui nous occupe = 111.000 € / AN soit 23.250 € de plus qu'initialement prévu pour un an et 232.500 € en 10 ans

EN RESUME et à ce stade du développement du projet, entre les moins-values et les plus-values pour améliorer le rendement, il y a un supplément de 108.273 € par rapport au projet initial, mais un gain de 232.500 € en 10 ans.

Et il existe encore des postes qui devraient être revus à la baisse, l'objectif étant bien de rester dans le budget.

Comme il a déjà été annoncé le réseau primaire sera installé sous la voie carrossable à l'arrière du Port-Cros et du Levant, entre les emplacements de parcage et la zone de circulation.
Ensuite il est prévu de refermer cette tranchée de 1 mètre 20 de large et de la couvrir d'un tarmac.
Même refermé par un tarmac, il y a un risque important à terme de fissures de part et d'autre de la tranchée ; le revêtement actuel est aussi arrivé en fin de vie, n'est-ce par le bon moment pour refaire le revêtement dans son ensemble sans le limiter à la tranchée ouverte pour le placement du réseau primaire ?

A été demandé à une entreprise d'asphaltage le coût du raclage de l'ancien tarmac et le placement d'un nouveau sur l'ensemble de la zone, à savoir depuis les entrées garages jusqu'au jardinet de la crèche.
Dans ce cas de figure il y aurait lieu de déduire une somme d'environ 18.000 € du marché avec WATT MATTERS pour la fermeture de la tranchée.

Le budget pour refaire l'intégralité du revêtement devrait s'élever à +/- 200.000 € (estimation grossière), peut-être moins.
Le syndic propose à l'assemblée de voter la décision de principe et un budget maximum et de donner mandat au Conseil de copropriété pour éventuellement la finalisation de ces travaux.

PLANNING :
Afin d'alimenter en gaz la cogénération (chaufferie Port Cros) et les chaudières gaz (Chaufferie Levant), SIBELGA doit installer des compteurs adaptés aux besoins et bien sûr aussi les tuyauteries pour amener le gaz à ces compteurs.

Les travaux d'installation des connexions de gaz vont débuter le 10 juin et se poursuivent jusqu'au 14 juin avec les ouvertures du sol.

Devant le LEVANT : ouverture du trottoir communal et placement d'une petite cabine gaz au bord du trottoir privé dans le jardinet.

A l'arrière du PORT CROS : ouverture d'une tranchée au travers de la voie des parkings arrière et placement des tuyaux.
Des tôles seront placées provisoirement pour permettre le passage des voitures.
Une nouvelle cabine gaz trouvera place dans un des anciens locaux poubelle. Celle-ci alimentera la cogénération.
Un planning remis à jour nous sera fourni prochainement.

En ce qui concerne la couverture financière des travaux de 1.400.000,00 € le syndic signale que les propriétaires se sont partagés entre les trois options proposées de la manière suivantes :
Pour l'appel unique le montant s'élève à 441.555,65 €
Pour l'appel en quatre paiements le montant s'élève à 700.261,96 €
Le montant à emprunter s'élèverait donc à 258.179,39 €

Ce montant pourrait être revu à la hausse s'il devait y avoir des propriétaires qui n'auraient pas procédé au paiement de leur quote-part avant la fin du mois de mai et qui seraient alors automatiquement redirigés vers le crédit.

L'assemblée est ensuite invitée à se prononcer sur la proposition du syndic concernant la réfection de l'aire de manœuvre (majorité requise = majorité des 2/3).

Vote / L'assemblée vote le principe des travaux et attribue une enveloppe de 200.000 € pour la réfection de l'aire de manœuvre allant de l'entrée des garages et toutes la zone de circulation et des parkings.
Mandat est donné au conseil pour suivre ce dossier et le finaliser avec le syndic au mieux des intérêts de la copropriété.
Le vote est opéré de manière électronique et le détail des votes se trouve sur le document annexé en fin de PV.
Pour : 31888 Contre : 5786 Abstention : 4998

a. Prolongation de la mission du bureau d'étude ADVANTECH pour le suivi et la réception du chantier.

Le syndic a demandé de faire appel aux services de la société ADVANTECH pour effectuer le suivi et la réception du chantier ainsi que la bonne application de son cahier des charges.
Le Conseil de Copropriété a accepté la proposition de la société ADVANTECH concepteur et rédacteur du cahier des charges.
Les prestations seront facturées au fur et à mesure de l'avancement des travaux pour un montant total de 50.638 € TVAC.
L'assemblée est invitée à ratifier la prolongation de la mission du bureau d'études ADVANTECH (majorité requise = majorité des 2/3).

Vote / L'assemblée ratifie l'acceptation de l'offre d'ATS pour le suivi technique du chantier.
Le vote est opéré de manière électronique et le détail des votes se trouve sur le document annexé en fin de PV.
Pour : 36135 Contre : 0 Abstention : 4013

9. Infiltrations garage – Etat des lieux et perspectives

Une cause probable d'infiltration a été trouvée et réparée ; il faut maintenant observer si cela a réduit ou mis fin aux infiltrations dans le ou les garages dans le fond de la galerie au niveau -2.

[redacted]
rapport qui vient d'être réceptionné et doit encore être examiné.

Comme indiqué dans le rapport du Conseil et du syndic ces problèmes d'infiltrations seront suivis afin de mettre en œuvre les solutions techniques visant à mettre fin à ces désordres.

10. Travaux du Driveway – Etat du dossier

Les travaux aux façades du PORT-CROS et du PORQUEROLLES autour du driveway ont été exécutés par la société VIMAR. Les finitions demandées ont été réalisées mais il reste des dernières corrections à apporter pour clôturer ce chantier. A ce stade le syndic n'a pas encore accordé la réception provisoire demandée par VIMAR.

11. Domaine : Placement de grille aux entrées des garages – Etat du dossier

Le Conseil de Copropriété a étudié les deux offres reçues des firmes PORTOMATIC et ALL ACCES.
Ces sociétés ont été invitées à présenter leur projet respectif sur site et à répondre aux questions des membres du Conseil.

À la suite de visites, des nouvelles offres ont été transmises qui répondaient mieux aux besoins et aux attentes en étant plus en phase avec la configuration des lieux.

Cependant, dans la mesure où les pompes à chaleur de la nouvelle installation de chauffage pourraient éventuellement être placées dans zone d'accès des garages -2, le Conseil a estimé prudent d'attendre que le dossier chaufferie soit terminé avant de représenter le dossier « grilles » à l'Assemblée Générale. Ce dossier sera vraisemblablement représenté à l'AG de 2025.

12. Travaux à approuver par l'assemblée générale.

Comme il l'a été exposé dans le rapport du Conseil il est proposé à l'assemblée de continuer en 2024 la modernisation du parc des ascenseurs des trois résidences avec en plus la mise en conformité exigée par l'organisme de contrôle.

a. Résidence Levant :

- Modernisation de deux ascenseurs (117 gauche et droit complet)

Paul Hymans 117 gauche : 33.298,31 € TVAC - Remplacement de machine, armoire de commande et des serrures positive. (majorité requise = majorité des 2/3).
Paul Hymans 117 droite : 31.890,63 € TVAC - Remplacement de machine, armoire de commande et des serrures positive. (majorité requise = majorité des 2/3).

Vote / L'assemblée marque son accord sur ces deux modernisations.
Le vote est opéré de manière électronique et le détail des votes se trouve sur le document annexé en fin de PV.
Pour : 11520 Contre : 580 Abstention : 1839

- Mise en conformité des ascenseurs de 117-119-121

Paul Hymans 117 (gauche et droit) :7.858,84 € TVAC (majorité requise = majorité des 2/3).
Paul Hymans 119 et 121 (gauche et droit) : 13.059,20 € TVAC (majorité requise = majorité des 2/3).

Vote / L'assemblée marque son accord sur la mise en conformité des ascenseurs.
Le vote est opéré de manière électronique et le détail des votes se trouve sur le document annexé en fin de PV.
Pour : 12591 Contre : 0 Abstention : 1430

b. Résidence Porquerolles :

- Modernisation de deux ascenseurs (101 droit complet et 101 gauches serrure plus moteur)

Paul Hymans 101 gauche : 15.927,56 € TVAC - Remplacement de la machine et des serrures positives (majorité requise = majorité des 2/3).
Paul Hymans 101 droit : 33.298,31 € TVAC - Remplacement de la machine, de l'armoire de commande et des serrures positives (majorité requise = majorité des 2/3).

Vote / L'assemblée marque son accord sur ces deux modernisations.
Le vote est opéré de manière électronique et le détail des votes se trouve sur le document annexé en fin de PV.
Pour : 10619 Contre : 0 Abstention : 479

- Mise en conformité des ascenseurs du 101-103-105

Paul Hymans 101-103-105 (gauche et droit) : 24.835,80 € TVAC (majorité requise = majorité des 2/3).

Vote / L'assemblée marque son accord sur la mise en conformité des ascenseurs.
Le vote est opéré de manière électronique et le détail des votes se trouve sur le document annexé en fin de PV.
Pour : 10619 Contre : 0 Abstention : 479

c. Résidence Port-Cros :

- Mise en conformité des ascenseurs 109 pair – 115 pairs et impair - 111 impair – 113 impairs.

Paul Hymans 109 (gauche) : 4.969,28 € TVAC
Paul Hymans 109 et 115 (droit) : 7.547,20 € TVAC
Paul Hymans 111 (gauche et droit) et 113 (droit) : 11.206,32 € TVAC
Paul Hymans 113 (gauche) : 4.340,70 € TVAC
Paul Hymans 115 (gauche) : 3.985,60 € TVAC
Soit un total de 32.047 € TVAC (majorité requise = majorité des 2/3)

Vote / L'assemblée marque son accord sur la mise en conformité des ascenseurs.
Le vote est opéré de manière électronique et le détail des votes se trouve sur le document annexé en fin de PV.
Pour : 15479 Contre : 0 Abstention : 0

13. Travaux à prévoir

Résidence Port-Cros et Levant : Terrasses arrière - rapport de l'architecte – Etat du dossier

[redacted]

Conseil de Copropriété et le syndic doivent encore analyser.

Eu égard à l'importance du budget estimé par l'expert pour ces travaux (1.000.000 €) ce dossier ne devrait pas être présenté à l'assemblée avant 2026.
Ce dossier « réfection des terrasses » pourrait aussi être combiné avec celui de l'isolement des façades nord.

Dans l'intervalle, les terrasses posant des problèmes importants seront prises en charge pour mettre un terme aux problèmes d'infiltrations constatés.

14. Approbation du budget 2024

a. Ordinaire et extraordinaire 2024 Domaine et Résidences

Déjà réalisé 1 x 3,1 € x 93.523 (janvier) + proposition de 3 x 2.90 € x 93.523 (avril, juillet et octobre) = 1.103.571,40 €

Vote / L'assemblée marque son accord sur cette proposition.
Le vote est opéré de manière électronique et le détail des votes se trouve sur le document annexé en fin de PV.
Pour : 41588 Contre :718 Abstention : 2366

b. Ordinaire et extraordinaire 2024 Garages

Déjà réalisé 1 x 4 € x 6.323 (janvier) + proposition de 1 X 4 € x 6.323 (juillet) = 50.584,00 €

Vote / L'assemblée marque son accord sur cette proposition.
Le vote est opéré de manière électronique et le détail des votes se trouve sur le document annexé en fin de PV.
Pour : 2882 Contre : 0 Abstention : 131

c. Appel de réserve pour la résidence PORQUEROLLES au mois de mai

Proposition 1 x 1 € x 26.651 € = 26.651 €

Vote / L'assemblée marque son accord sur cette proposition.
Le vote est opéré de manière électronique et le détail des votes se trouve sur le document annexé en fin de PV.
Pour : 10187 Contre : 0 Abstention : 479

d. Autorisation au syndic de fixer, en accord avec le conseil de copropriété, un appel de fonds extraordinaire en fonction d'une nouvelle augmentation du prix du mazout et/ou d'une hausse de la consommation liée aux conditions climatiques.

Vote/ L'assemblée autorise le syndic à fixer, en accord avec le conseil de copropriété, cet éventuel appel de fonds extraordinaire. Dans l'hypothèse où cet appel de fonds s'avérerait indispensable le syndic le justifiera auprès de l'ensemble des copropriétaires par l'envoi d'un document comptable probant.
Le vote est opéré de manière électronique et le détail des votes se trouve sur le document annexé en fin de PV.

Pour : 44364 Contre :0 Abstention : 795

e. Autorisation au syndic d'effectuer, en accord avec le conseil de copropriété, les appels de fonds du budget 2025 entre la période de clôture de l'exercice 2024 et l'assemblée générale suivante.

Proposition pour le Domaine et les résidences : 2 x 2.9 € (au maximum) x 93.523 = 542.433,40 € en janvier et avril 2025

Vote / L'assemblée marque son accord sur cette proposition.

Le vote est opéré de manière électronique et le détail des votes se trouve sur le document annexé en fin de PV.

Pour : 42275 Contre :0 Abstention : 2243

Proposition pour les garages : 1 x 4 € x 6.323 = 25.292€ en janvier 2025

Vote / L'assemblée marque son accord sur cette proposition.

Le vote est opéré de manière électronique et le détail des votes se trouve sur le document annexé en fin de PV.

Pour : 3041 Contre :0 Abstention : 0

f. Financement des travaux Domaine et résidence - complexe garages

Détermination des prélèvements au fonds de roulement et aux fonds travaux pour le financement des travaux 2024. Le coût des travaux réalisés et ou votés en 2024 seront prélevés soit sur le fonds de roulement et soit sur le fonds « travaux » des résidences suivant les précisions données dans le rapport du Conseil de copropriété et confirmées dans le présent procès-verbal.

Vote / L'assemblée acte que :

- Les dépenses relatives aux ascenseurs seront imputées sur les fonds de réserve de chaque résidence
- Les frais de suivis du chantier (ADVANTECH et prestations complémentaires du syndic) « chauffage » seront répartis entre les trois résidences à l'exclusion des garages
- Les frais de recherche et de traitement des infiltrations dans les garages seront imputés dans le décompte 2024 du fonds de roulement (rubriques travaux propriétaires) dans la mesure où le Domaine ne dispose pas d'un fonds de réserve propre.

Le vote est opéré de manière électronique et le détail des votes se trouve sur le document annexé en fin de PV.

Pour : 41911 Contre : 0 Abstention : 3248

15. Confirmation des dispositions des articles 22 à 25 des statuts relatifs à l'application d'une clause pénale et d'intérêts de retard.

Vote / L'assemblée confirme les dispositions des statuts relatives à l'application d'une clause pénale et d'intérêts de retard.

Le vote est opéré de manière électronique et le détail des votes se trouve sur le document annexé en fin de PV.

Pour :40690 Contre : 0 Abstention : 2219

16. Points inscrits à l'ordre du jour à la demande expresse de copropriétaires et occupants.

[redacted]