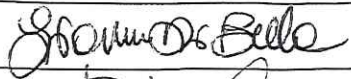
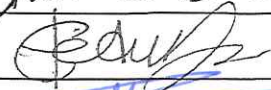
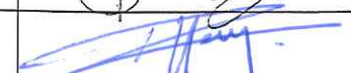


Procès-verbal de la réunion de copropriété de l'ACP Monténégro

Le 19 octobre 2024, sise à la rue du Monténégro 81, 1190 Forest

Présent.e.s à cette assemblée :

DI BELLA Giovanna	306/100èmes	rez-de-chaussée	
JEDWAB Valentine	243/100èmes	1 ^{er} étage	
HENRY Florent	451/1000èmes	2 ^e et 3 ^e étages	

La séance s'ouvre à 15h et l'assemblée des propriétaires se prononce sur les points suivants, mis à l'ordre du jour et qui lui ont été préalablement soumis :

1 – vidage cave commune

organisé le 27/09/2024

prix 250€

payé selon quotités :

rez-de-chaussée (306/1000e) = 76,50 €

1er étage (243/1000e) = 60,75 €

2-3e étages (451/1000e) = 112,75 €

Ok réglé

2 – travaux toit (suites)

Il semblerait que les travaux effectués début août fonctionnent : plus de fuite dans la petite chambre avant, côté façade

Florent essaye de faire jouer l'assurance pour les travaux à refaire à l'intérieur et tiendra au courant les autres propriétaires

Il prévoit également de faire quelques travaux de rafraîchissement dans l'appart du 2e étage dans le futur (terrasse, gouttières, etc.); il tiendra au courant les autres propriétaires lorsqu'il aura des précisions à ce sujet

3 – infraction urbanistique : châssis à remplacer côté façade

A/ châssis

Rez-de-chaussée : Ravin (mari de Giovanna DI BELLA) a été à la commune (09/09/2024) pour leur signaler que les châssis du rdc étaient déjà en bois, bien que peints en blanc : validation de la commune, ils ne doivent donc pas remplacer leurs châssis

1^{er} + 2^e étages : Valentine a appelé le service de l'Urbanisme le 26/09/2024 pour obtenir des précisions ; résumé de la conversation :

Faut-il un architecte ? non

*Peut-on mettre des châssis PVC imitation bois ? NON, ça doit être du bois
Velux ? rien à changer, car considéré comme la « toiture ». Or sur le permis (PU 28470) il est
indiqué :*

1/ (article 1) « châssis, visibles depuis l'espace public »

2/ (avis p. 3) « Pour les châssis en façade à rue (...) visibles depuis l'espace public »

Discussion générale sur le non-sens de cette décision (châssis actuels en parfait état ; le bois est plus compliqué à entretenir et doit être changé plus rapidement ; etc.) ;

Florent souhaite contester la décision et ne pas remplacer les châssis par du bois

Valentine rappelle

- qu'aucun de nous ne s'est manifesté lors des étapes où il aurait été possible de contester la décision (comité de concertation ; enquête publique ; recours 30 + 60 jours)
- le risque encouru : amendes pour non-régularisation d'une infraction constatée (au téléphone, l'Urbanisme a confirmé qu'au terme des 3 ans le service enverrait un agent sur place pour constater si, oui ou non, les travaux ont été réalisés)

Florent :

- demande à Valentine de lui envoyer tous les documents de l'Urbanisme (ok fait le 28/10/2024)
- propose de demander avis à l'un de ses amis (un avocat en immobilier)
- tiendra au courant Valentine de la réponse de l'avocat

B/ porte d'entrée

Après confirmation auprès de l'Urbanisme (appel Valentine 26/09/2024), le permis d'urbanisme (PU) nous laisse le champ libre sur cette question, bien que l'agente de l'Urbanisme que Valentine a eu au téléphone semblait sous-entendre qu'il valait mieux choisir l'option « bois », pour éviter de nouveaux soucis avec l'Urbanisme à l'avenir

Question : est-ce qu'on repeint ou on ponce (+ vernis) pour retrouver le bois d'origine ?

Vote des propriétaires pour la 2^e option : on ponce (pour retirer la peinture) et on pose un vernis transparent

4 – attaches vélos (hall d'entrée)

Proposition de Valentine

Objectif : désengorger le hall d'entrée, quelque peu encombré par les 5-6 vélos et les 2 scooters qui rendent parfois difficiles d'accès les escaliers, en particulier lorsqu'on est chargé avec des courses

Validation des autres propriétaires, avec pour unique condition de trouver un système n'abîmant pas les moulures

Valentine enverra des propositions d'attaches aux autres propriétaires

5 – protection carrelage à l'endroit des scooters (hall d'entrée)

Demande de Valentine

Objectif : protéger le carrelage en-dessous des scooters, complètement griffé à l'endroit des cales métalliques

Validation des autres propriétaires

Gianna et Ravin s'en chargent

6 – factures électricité (communs)

Constat : forte diminution depuis la réparation des interrupteurs dans la cage d'escaliers

7 – divers

État des comptes : 1104 €

Provisions mensuelles : 30 €/par propriétaire/par mois : on ne change pas

Individualisation des compteurs Vivaqua : question ajournée en raison du prix élevé (+- 1000€/appartement)