

**PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE
ORDINAIRE DU 26 JUN 2023**

Le Syndic ouvre la séance à 19h10 et souhaite la bienvenue aux copropriétaires.
La réunion est tenue dans les bureaux du Syndic.

1. Vérification des présences et procurations

L'assemblée du 24 avril 2023 ne réunissant pas le quorum requis pour délibérer valablement, la présente réunion a été reconvoquée et délibérera valablement sans conditions de quorum.

Pour information, le Syndic signale que le comptage indique que 4.850/10.000 quotités et 20/61 copropriétaires – sont présents ou dûment représentés.

2. Nomination du Président et du Secrétaire de l'Assemblée

Est nommé à l'unanimité présidente de l'assemblée :

Est nommé à l'unanimité secrétaire de l'assemblée : 1

L'assemblée décide à l'unanimité de voter à mains levées.

3. Rapport du Conseil de copropriété et/ou du Syndic

Le Syndic commente l'exercice écoulé.

4. Rapport du Commissaire aux comptes

Les comptes ont été vérifiés par []

Ils n'ont pas de remarques à formuler.

5. Etat des procédures judiciaires en cours

Un dossier de récupération de créances est en cours auprès de Maître Deruyver pour l'appartement PV2D

Pour le garage PVG17

6. Comptes

6.1. approbation des comptes du 01/01/2022 au 31/12/2022

Le forfait gaz pour la cuisinière de l'appartement PL4D pour l'exercice 2022 sera supprimé.

L'assemblée approuve les comptes à l'unanimité.

6.2. approbation du bilan au 31/12/2022

L'assemblée approuve le bilan à l'unanimité.

6.3. réadaptation éventuelle du fonds de roulement

Le Syndic informe la copropriété que le Fonds de Roulement s'élève actuellement à 22.855,78 €.

Le fonds de roulement n'atteint pas $\frac{1}{4}$ des frais de l'exercice.

L'assemblée décide à l'unanimité de ne pas augmenter le fonds de roulement.

7. Décharges

7.1. au Syndic

A l'unanimité décharge est donnée au Syndic.

7.2. au Conseil de Copropriété

A l'unanimité décharge est donnée au Conseil de Copropriété.

7.3. aux Commissaires aux comptes

A l'unanimité décharge est donnée aux Commissaires aux Comptes.

8. Nominations

8.1. du Syndic

Le mandat du Syndic est reconduit à l'unanimité jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

8.2. du Conseil de copropriété

Sont réélus à l'unanimité aux postes d'assesseurs :

8.3. des Commissaires aux comptes

ont été réélus à l'unanimité.

L'assemblée accepte à l'unanimité le cumul des mandats de

9. Façade avant - intervention en garantie de l'entrepreneur

Le Syndic informe les propriétaires que le dossier est en cours entre l'assurance de l'entrepreneur et l'assurance du sous-traitant, poseur des garde-corps.

Différents rendez-vous ont déjà eus lieu pour constater le problème et voir déterminer les solutions à apporter pour solutionner ceux-ci.

Le syndic est dans l'attente de la date d'intervention pour remédier aux problèmes.

10. Chauffage – Etat de l'installation

Tel qu'expliqué lors de la dernière assemblée, il a été constaté que de l'eau s'écoulait de la chaudière de droite (lorsque la chaudière était froide).

Il a été demandé au chauffagiste d'analyser la situation.

Le problème provient d'une jonction entre 2 éléments.

L'installation étant assez ancienne et la fuite étant limitée, surtout quand la chaudière est chaude, sur base de l'état de l'installation, le chauffagiste conseille de ne pas tenter de réparer cette fuite.

D'autre part, les tests de combustion ne sont plus bons.

Le syndic présente les différentes offres reçues.

L'offre de la firme Matec, chauffagiste actuel de l'immeuble, s'élève à 82.759 € hors tva et hors options.

En option, le placement d'un vase d'expansion automatique est proposé pour 4.462 € € hors tva ; le placement d'une détection gaz s'élève à 2.026 € hors tva.

L'offre de la firme Peytier s'élève à 71.643 € hors tva. Les options proposées par la firme Matec sont reprises dans le devis, hormis l'isolation des tuyauteries pour laquelle un budget de 2 à 5.000 € hors tva est annoncé.

Des primes sont disponibles pour une partie des travaux.

L'assemblée décide à l'unanimité de redébattre du dossier lors d'une assemblée générale extraordinaire le 2 octobre 2023.

11. Infiltrations d'eau dans les caves – Etanchéité du perron

Tel qu'expliqué lors des précédentes assemblées, il avait précédemment été décidé de rénover l'étanchéité des bacs à plantes.

Les travaux réalisés ont permis de considérablement diminuer les infiltrations d'eau en sous-sols.

Cependant, l'étanchéité sous les dalles du perron, sous l'escalier et autour des avaloirs n'a pas été renouvelée.

Les écoulements d'eau actuellement constatés dans les sous-sols proviennent des zones non renouvelées.

De nouvelles tuyauteries d'évacuation des eaux ont été placées dans les caves.
Les nouveaux avaloirs des jardinets y ont été raccordés tout comme les avaloirs existants du perron.
Cependant, les infiltrations d'eau se produisent autour des anciens avaloirs du perron.

Le syndic présente les différentes offres reçues.

L'offre de la firme Derde Construct s'élève à 54.466,46 € hors tva.

L'offre de la firme Antoniou s'élève à 48.438,50 € hors tva.

L'assemblée décide à l'unanimité de redébattre du dossier lors d'une assemblée générale extraordinaire le 2 octobre 2023.

12. Demande de rénovation et modification du muret situé à droite de l'entrée des garages vers les sous-sols

Tel que débattu lors de la précédente assemblée, le muret actuel commence à pencher vers l'extérieur.
De plus, certains propriétaires demandent que la visibilité pour sortir des garages soient améliorée.

Le syndic rappelle le montant des 2 offres reçues.

L'offre de la firme Derde Construct s'élève à 14.329,28 € hors tva.

L'offre de la firme Antoniou s'élève à 8.420 € hors tva.

L'assemblée décide à l'unanimité de redébattre du dossier lors d'une assemblée générale extraordinaire le 2 octobre 2023.

13. Normes concernant les véhicules électriques

Tel qu'expliqué lors de la précédente assemblée, de nouvelles normes ont été mises en application.

Il est rappelé qu'il est strictement interdit de charger un véhicule (voiture, vélo, trottinette, ...) sur le circuit électrique des communs.

Celui-ci n'est pas adapté pour ce type d'utilisation.

Les occupants qui souhaitent chargé un véhicule doivent se raccorder sur leur circuit privatif tout en respectant les règles de l'art ainsi que les réglementations en vigueur.

14. Entretien des parties communes

Le point a déjà été débattu à de nombreuses reprises notamment avec _____ qui a en charge l'entretien des parties communes, le conseil de copropriété et le syndic.

Lors de la précédente assemblée, il avait été décidé à l'unanimité de changer de firme d'entretien.

Pour ce faire, le conseil de copropriété avait reçu mandat pour retenir la nouvelle firme d'entretien.

Cependant, après analyse des différentes offres et vu la différence de coût, le conseil de copropriété a demandé de ne pas adresser le renon à

L'assemblée décide à l'unanimité de ne rien changer.



15. Rénovation de la pente de garage côté square

Le point avait déjà été débattu lors de la précédente assemblée lors de laquelle il avait été décidé de reporter la prise de décision à la présente assemblée.

Différentes dalles de la pente de garage côté square sont descellées.

Une réparation provisoire a dû être réalisée pour permettre aux véhicules de toujours pouvoir passer sans provoquer de dommage.

Le Syndic présente la 1^{ère} offre reçue.

Le Syndic rappelle que les frais d'entretien/rénovation de cette pente sont à partager entre les résidences Neuilly-Elysée-Auteuil, Versailles-Longchamp et Fontainebleau.

L'assemblée décide à l'unanimité de redébattre du dossier lors d'une assemblée générale extraordinaire le 2 octobre 2023.

16. Utilisation des garages

Tel que déjà signalé lors de précédentes assemblées générales, le syndic rappelle que tant le règlement d'ordre intérieur que le permis d'environnement interdisent l'utilisation des garages comme atelier, entrepôt, ... et que seul le stationnement d'un véhicule motorisé est accepté.

En cas de non-respect, le propriétaire ou l'occupant du garage concerné en portera l'entière responsabilité.

En cas de non-respect de la part d'un occupant, l'assemblée donne à l'unanimité mandat au syndic pour prendre les dispositions à l'encontre de l'occupant concerné.

Aucun commerce ne peut être pratiqué dans les garages non plus.

17. Rappel du Règlement d'Ordre Intérieur

Afin d'améliorer la vie en copropriété, il est demandé à chacun de respecter les règles de savoir-vivre dont entre autre : le respect des locaux poubelles, de la propreté des communs, ne pas provoquer de nuisances sonores, ne pas provoquer de nuisances sonores par un animal de compagnie, ne pas provoquer de nuisance olfactive (cigarette, ...), ne pas abandonner d'objets encombrants dans les parties communes, pas de linge en terrasse avant, pas de parabole en façade avant, ...

18. Budget des dépenses courantes et fixation des provisions

Sur base du budget établi, le Syndic propose d'augmenter les provisions de 30%.

L'assemblée décide à l'unanimité de maintenir les mêmes provisions.

Le syndic attire l'attention des propriétaires sur le fait qu'un solde sera probablement à suppléer au décompte.

19. Budget des frais extraordinaires et fixation des appels au fonds de réserve

L'assemblée décide à l'unanimité de maintenir les contributions à 6.200 € par trimestre.

20. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures

La liste des contrats des principaux fournisseurs est présentée à l'assemblée.

Il est décidé à l'unanimité de ne rien modifier.

21. Mise en concordance entre le règlement de copropriété et la loi

Sur base de la décision de la précédente assemblée générale, le dossier est en cours.

22. Lecture du procès-verbal des décisions et signature de ce procès-verbal

La lecture intégrale du procès-verbal est faite avant de le proposer à la signature aux personnes encore présentes ou représentées en fin de séance.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée vers 20h40.

Le Syndic
S. ESTIEVENART

