

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 06/06/2023

**0084 - ACP MONTEVERDI / ROSSINI / LULLI (0831.211.014)
AVENUE COGHEN , 63-65
1180 UCCLE**

Procès verbal

Sur convocation du syndic, Kadaner Syndic / Gestion Partners, les copropriétaires de l'immeuble sus-énoncé se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire.

20 copropriétaires sur 39 totalisant 6 127 / 10 000 tantièmes sont présents ou valablement représentés ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.

La séance est déclarée ouverte à 18:00 après signature de la feuille de présence.

Sont présents ou représentés :

[REDACTED] représentant 79 / 10 000 tantièmes
[REDACTED] 00 tantièmes
[REDACTED] èmes
[REDACTED] tantièmes
[REDACTED] 220 / 10 000 tantièmes
[REDACTED] tantièmes
[REDACTED] tantièmes
[REDACTED] tièmes
[REDACTED] mes
[REDACTED] antièmes
[REDACTED] 000 tantièmes
[REDACTED] mes
[REDACTED] / 10 000 tantièmes
[REDACTED] tièmes
[REDACTED] èmes
[REDACTED] 0 000 tantièmes
[REDACTED] es
[REDACTED] tièmes
[REDACTED] 307 / 10 000 tantièmes

Ne sont ni présents ou représentés :

[REDACTED] tant 140 / 10 000 tantièmes
[REDACTED] 2 / 10 000 tantièmes
[REDACTED] représentant 286 / 10 000 tantièmes
[REDACTED] sentant 406 / 10 000 tantièmes
[REDACTED] entant 38 / 10 000 tantièmes
[REDACTED] / 10 000 tantièmes
[REDACTED] entant 222 / 10 000 tantièmes
[REDACTED] nt 427 / 10 000 tantièmes
[REDACTED] ésentant 296 / 10 000 tantièmes
[REDACTED] 24 / 10 000 tantièmes
[REDACTED] / 10 000 tantièmes
[REDACTED] 409 / 10 000 tantièmes
[REDACTED] ephane-Annabelle représentant 73 / 10 000 tantièmes
[REDACTED] ant 222 / 10 000 tantièmes
[REDACTED] nt 296 / 10 000 tantièmes
[REDACTED] 47 / 10 000 tantièmes
[REDACTED] 00 tantièmes
[REDACTED] / 10 000 tantièmes
[REDACTED] 41 / 10 000 tantièmes

RÉSULTAT DES VOTES

1. ELECTION D'UN PRÉSIDENT ET SECRÉTAIRE DE SÉANCE.

est élu président de séance et le syndic assumera la fonction de secrétaire.

Majorité absolue	Oui	6 127	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	6 127	-
	Abstentions	0	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

2. POINTS TRAITÉS PAR LE SYNDIC DEPUIS LA DERNIÈRE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE.

Depuis sa nomination le syndic a:

- Fait la reprise de tous les contrats fournisseurs.
- reprise des comptes bancaires de l'ACP
- Apposer la plaquette légal dans chaque bâtiment.
- Relancer à plusieurs reprises l'ancien syndic pour la reprise des documents comptable + archives.
- Fait analyser le contrat d'assurance par un courtier d'assurance.
- Organiser plusieurs visites à l'immeuble avec des corps de métier et un architecte pour la façade arrière.
- participer à plusieurs réunions avec les membres du Conseil de copropriété.
- pris des mesures conservatoires pour la porte d'entrée Monteverdi et Lulli suite à une effraction (remplacement de la gâche)
- dépannage de la porte de garage.
- RDV avec les membres du conseil de copropriété chez l'avocat en charge du dossier
- gestion du dossier conciergerie (envoi mise en demeure).
- fait appel a KANALIS pour le débouchage d'un sterput au sous-sol Lulli.
- gestion des sinistres.

3. RAPPORT DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ ET DÉCHARGE POUR L'EXERCICE 2022.

Les membres du conseil de copropriété ne peuvent pas faire de rapport car le conseil à été nommé qu'a partir de novembre 2022.

L'ancien conseil n'est pas présent.

Décharge est donnée aux membre du conseil de copropriété pour la période entre le mois de novembre 2022 et le mois de décembre 2022.

Majorité absolue	Oui	6 127	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	6 127	-
	Abstentions	0	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

4. RAPPORT SUR LA TRANSITION ENTRE TREVI ET KADANER.

La transition entre Trevi et Kadaner s'est fait avec beaucoup de mal. Le syndic Kadaner a pu finalement obtenir les documents comptables de manière numérique mais uniquement les documents comptables des deux exercices précédents. Il n'a pas n'a pas obtenu les archives. Le syndic Kadaner rappelle l'obligation légale pour un syndic de conserver les documents pendant 10 ans.

Le syndic Kadaner, a la demande des copropriétaires, refera la comptabilité de l'exercice 2022.

Majorité absolue	Oui	6 127	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	6 127	-
	Abstentions	0	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

5. ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ POUR L'EXERCICE 2023.

Après avoir procédé à un vote individuel sur chaque candidat, les membres du conseil de copropriété pour l'exercice 2023 sont:

- Mr [REDACTED]
- Mr [REDACTED]
- Mr [REDACTED]

Majorité absolue	Oui	6 127	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	6 127	-
	Abstentions	0	-
Oui	[REDACTED]		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

6. FIXATION DE LA QUINZAINE POUR LA TENUE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE STATUTAIRE.

Les copropriétaires choisissent la première quinzaine de février.

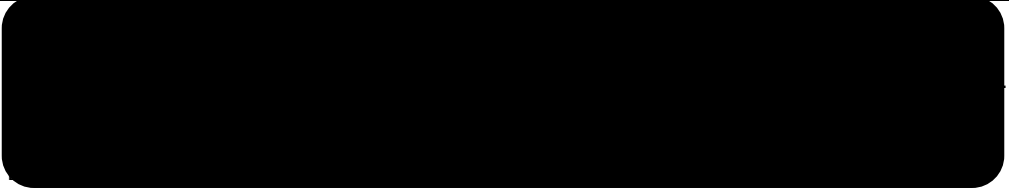
Majorité absolue	Oui	6 127	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	6 127	-
	Abstentions	0	-
Oui	[REDACTED]		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

7. RAPPORT DU VÉRIFICATEUR AUX COMPTES ET DÉCHARGE POUR L'EXERCICE DE SA MISSION DU 01/01/2020 AU 31/12/2020.

Le rapport du commissaire aux comptes pour l'exercice 2020 sera annexé au PV.

Les copropriétaires demandent au syndic de revérifier l'ensemble des remarques émises par le commissaire aux comptes et de corriger au besoin les répartitions.

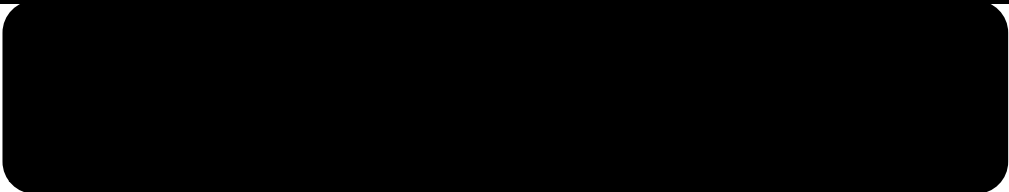
Majorité absolue	Oui	6 127	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	6 127	-
	Abstentions	0	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

8. RAPPORT DU VÉRIFICATEUR AUX COMPTES ET DÉCHARGE POUR L'EXERCICE DE SA MISSION DU 01/01/2021 AU 31/12/2021.

Le rapport du commissaire aux comptes pour l'exercice 2021 sera annexé au PV.

Les copropriétaires demandent au syndic de revérifier l'ensemble des remarques émises par le commissaire aux comptes et de corriger au besoin les répartitions

Majorité absolue	Oui	6 127	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	6 127	-
	Abstentions	0	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

9. RAPPORT DU VÉRIFICATEUR AUX COMPTES ET DÉCHARGE POUR L'EXERCICE DE SA MISSION DU 01/01/2022 AU 31/12/2022.

Le commissaire aux comptes n'a pas pu vérifier les comptes 2022. En effet, le syndic Kadaner a reçu les documents de l'ancien syndic de manière tardive et beaucoup de factures sont manquantes.

Le syndic essaie de rassembler les documents manquants auprès de Trevi et des fournisseurs. Il transmettra tous les documents aux vérificateurs aux comptes dès que possible.

Majorité absolue	Oui	6 127	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	6 127	-
	Abstentions	0	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

10. APPROBATION DES COMPTES ET DU BILAN CLÔTURÉ AU 21/12/2020.

Les comptes de l'exercice 2020 ne sont pas approuvés.

Ce point est postposé à la prochaine assemblée générale après correction des imputations.

Majorité absolue	Oui	0	0,00 %
	Non	5 274	100,00 %
	Voix exprimées	5 274	-
	Abstentions	853	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

11. APPROBATION DES COMPTES ET DU BILAN CLÔTURÉ AU 21/12/2021.

Les comptes de l'exercice 2021 ne sont pas approuvés.

Ce point est postposé à la prochaine assemblée générale après correction des imputations.

Majorité absolue	Oui	0	0,00 %
	Non	5 274	100,00 %
	Voix exprimées	5 274	-
	Abstentions	853	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

12. APPROBATION DES COMPTES ET DU BILAN CLÔTURÉ AU 21/12/2022.

Les comptes pour l'exercice 2022 ne peuvent pas être approuvés. Ce point est postposé à la prochaine assemblée générale après correction des imputations.

Majorité absolue	Oui	0	0,00 %
	Non	6 127	100,00 %
	Voix exprimées	6 127	-
	Abstentions	0	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

13. DÉCHARGE AU SYNDIC POUR L'EXERCICE DE SA MISSION DU 01/01/2020 AU 31/12/2020.

Les copropriétaires ne donnent pas décharge au syndic TREVI / OP pour l'exercice 2020.

Ce point est postposé à la prochaine assemblée générale, une fois que les comptes seront en ordre.

Majorité absolue	Oui	0	0,00 %
	Non	6 127	100,00 %
	Voix exprimées	6 127	-
	Abstentions	0	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

14. DÉCHARGE AU SYNDIC POUR L'EXERCICE DE SA MISSION DU 01/01/2021 AU 31/12/2021.

Les copropriétaires ne donnent pas décharge au syndic TREVI / OP pour l'exercice 2021.

Ce point est postposé à la prochaine assemblée générale, une fois que les comptes seront en ordre.

Majorité absolue	Oui	0	0,00 %
	Non	6 127	100,00 %
	Voix exprimées	6 127	-
	Abstentions	0	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

15. DÉCHARGE AU SYNDIC POUR L'EXERCICE DE SA MISSION DU 01/01/2022 AU 31/12/2022.

Les copropriétaires ne donnent pas décharge au syndic TREVI / OP pour l'exercice 2022.

Ce point est postposé à la prochaine assemblée générale, une fois que les comptes seront en ordre.

Majorité absolue	Oui	0	0,00 %
	Non	6 127	100,00 %
	Voix exprimées	6 127	-
	Abstentions	0	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

16. ELECTION DU VÉRIFICATEUR AUX COMPTES POUR L'EXERCICE 2023.

Le vérificateur aux comptes pour l'exercice 2023 est: COMPTAMAX SRL en remplacement de [redacted] comme décider dans un ancien PV.

Majorité absolue	Oui	6 127	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	6 127	-
	Abstentions	0	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

17. CONTENTIEUX [REDACTED] ÉTAT DE LA SITUATION ET PROPOSITION D'ACCORD TRANSACTIONNEL (SOUS RÉSERVE DE LA PRÉSENCE D'UN PROJET D'ACCORD ENTRE LES DEUX PARTIES).

Après négociation entre avocats interposés, un accord transactionnel se résumerait comme suit :

- Chaque partie supporte ses dépens
- Paiement par l'ACP aux [REDACTED] d'un montant pour solde de tout compte de 12.000,00 € ;
- Placement d'un bardage avec isolation par l'extérieur par l'ACP dans un délai raisonnable et compatible avec un projet de rénovation énergétique global;
- Prise en charge par les [REDACTED] de la suppression du bois au niveau de la véranda et la réfection du mur dans un délai raisonnable et compatible avec un projet de rénovation énergétique global;

Les copropriétaires approuvent cet accord pour solde de tout compte.

Le montant de 12 000€ sera financé par le fonds de réserve.

Mandat est donné aux membres du conseil de copropriété et au syndic pour la signature de l'accord transactionnel.

Majorité des 2/3	Oui	6 127	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	6 127	-
	Abstentions	0	-
Oui	[REDACTED]		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

18. REMPLACEMENT DES COMPTEURS D'EAU DU MONTEVERDI DE L'ACP PAR DES COMPTEURS D'EAU DE VIVAQUA À L'INSTAR DU LULLI ET DU ROSSINI.

Lors de la reprise de la copropriété, le syndic a constaté que les copropriétaires des blocs ROSSINI et Lulli possèdent des compteurs privés, ce qui n'est pas le cas à Monterverdi. Le syndic a donc demandé à Vivaqua une offre pour remplacer tous les compteurs par des compteurs privés.

Les copropriétaires demandent au syndic d'actualiser l'offre reçue de VIVAQUA qui semblent beaucoup trop élevée.

Les copropriétaires demandent au syndic d'investiguer sur le placement des compteurs privés pour Lulli et Rossini afin de pouvoir imputer de la même manière la facture VIVAQUA pour la réalisation de ces travaux a Monterverdi.

Majorité des 2/3	Oui	6 127	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	6 127	-
	Abstentions	0	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

19. SÉCURISATION DES ENTRÉES : REMPLACEMENT DE LA PARLOPHONIE DES TROIS HALL, REMPLACEMENT DE LA PORTE D'ENTRÉE DU MONTEVERDI ET REMPLACEMENT DES SERRURES ROSSINI ET DU LULLI.

Le syndic a fait appel à plusieurs sociétés pour le remplacement des parlophones (Clabots / Instel Tech/ Artipose / HouseProtect / Ecco Luce). Il a reçu les offres uniquement de Clabots - Ecco Luce et House Protect)

- Clabots propose une offre à 3.069,58 € HTVA par bâtiment auquel s'ajoutera un abonnement par copropriétaire de 32,93 € par mois sans parler des postes intérieurs.

- House Protect propose une offre à 2.550€ HTVA par bâtiment auquel s'ajoutera le prix du poste intérieur choisi par les propriétaires.

Une plaque de propreté sera installée pour couvrir les anciens trous de l'ancien poste.

- Poste A 2738 : audio blanc avec combiné : 84.00€
- Poste B 6751 : audio blanc main libre: 120.00€
- Poste C 6701 : vidéo blanc avec combiné: 285.00€
- Poste D 6721 : vidéo blanc main libre: 285;00€
- Poste E 6741: vidéo blanc main libre wifi: 480.00€

- Serrurier Casier propose une offre à 2.790 € HTVA par bâtiment auquel s'ajoutera le prix du poste intérieur choisi par les propriétaires.

- Poste simple avec cornet (sans video) : 70 €
- Poste simple avec Cornet (sans video): 110 €
- Poste Ecran main libre 5: 295 €
- Poste Ecran main libre 5: 295 €

- InsTel-Tech propose une offre avec videophone à 13.594,50 € mais ne parle pas des postes intérieurs.

Les copropriétaires décident de retenir l'offre de House Protect pour un montant de 8109€ TTC.

Les copropriétaires approuvent à l'unanimité sauf pour [redacted] qui s'abstient.

Ces travaux seront financés par le fonds de réserve.

Majorité des 2/3	Oui	5 612	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	5 612	-
	Abstentions	515	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

20. SÉCURISATION DES ENTRÉES : REMPLACEMENT DE LA PARLOPHONIE DES TROIS HALLS, REMPLACEMENT DE LA PORTE D'ENTRÉE DU MONTEVERDI ET REMPLACEMENT DES SERRURES DU ROSSINI ET DU LULLI.

Le syndic a fait appel à plusieurs sociétés pour le remplacement des portes d'entrée (Casier / Artipose / HouseProtect).

- Artipose propose des offres pour un montant total après remise de 18.641,98 € TTC
- House Protect propose des offres pour un montant total de 13.833 € TTC.
- Casier propose des offres pour un montant Total de 22.920 € HTVA

Les copropriétaires décident de retenir l'offre de House Protect et donne mandat au conseil de copropriété pour le côté esthétique à Lulli.
Ces travaux seront financés par le fonds de réserve.

Majorité des 2/3	Oui	5 206	84,97 %
	Non	921	15,03 %
	Voix exprimées	6 127	-
	Abstentions	0	-
Oui			
Non			
Abstention			

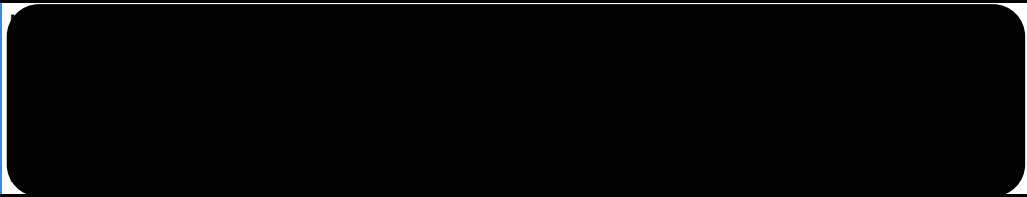
En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

21. MISE AUX NORMES DES TABLEAUX ÉLECTRIQUES DES COMMUNS DES TROIS BLOCS (UNIQUEMENT SI REFUS COLLABORATION AVEC WATTMATTERS).

Afin de mettre en conformité l'installation électrique des parties communes, le syndic a fait appel à Instel Tech / H2o / Eccoluce.

H2O propose la mise en conformité des tableaux électriques pour 1.080 € par compteur soit 3.240 €.

Les copropriétaires acceptent ces travaux qui seront imputé dans les décomptes.

Majorité des 2/3	Oui	6 127	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	6 127	-
	Abstentions	0	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

22. MISE AUX NORMES DES TABLEAUX ÉLECTRIQUES DES COMMUNS DES TROIS BLOCS (UNQIEUMENT SI REFUS COLLABORATION AVEC WATTMATTERS).

Afin de mettre en conformité l'installation électrique des parties communes, le syndic a fait appel à Instel Tech / H2o / Eccoluce.

H2O propose des travaux sur les points lumineux un budget de 6.200€. Les copropriétaires donnent mandat au conseil de copropriété pour ces travaux. Les copropriétaires demandent a ce qu'une attestation de conformité électrique soit délivrée à la fin de tous les travaux. Le montant des ces travaux sera financé par le fond de réserve.

Majorité des 2/3	Oui	4 906	80,07 %
	Non	1 221	19,93 %
	Voix exprimées	6 127	-
	Abstentions	0	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

23. RÉPARATION DES CHEMINÉES.

Lors de la visite de l'immeuble avec les membres du conseil de copropriété, le syndic a constaté que les cheminées en toiture ne cessent d'être refaites afin d'éviter qu'elles ne se dégradent d'avantages. Il a également été constaté de nombreux dépôt d'encombrants dans les locaux communs. A cet effet, le syndic a fait appel à CRM SPRL et GOBATI. Les offres remises par les deux sociétés et préalablement transmises à l'ensemble des copropriétaires sont conjointes ; enlèvement des encombrants et réparation des cheminées.

- CRM propose une offre de 755 € HTVA pour les deux cheminées + enlever les encombrants pour un montant de 1.455 € HTVA soit au total 2.310,80 € TTC
- GOBATI propose une offre de 1.600 € HTVA pour les deux cheminées + enlever les encombrants pour un montant de 1.500 € HTVA soit au total 3.286 € TTC

Les copropriétaires approuvent l'offre de CRM SPRL qui sera imputée dans les charges ordinaires.

Majorité des 2/3	Oui	6 127	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	6 127	-
	Abstentions	0	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

24. INSTALLATION DE PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES SOUS LE RÉGIME DU TIERS INVESTISSEUR (UNIQUEMENT SI REFUS COLLABORATION AVEC WATTMATTERS).

Watt Matters propose une offre pour

1/ une offre pour l'installation de panneaux photovoltaïques

il précise que le photovoltaïque est assez rentable pour l'ACP . Investissement de 40 600 € pour 68 panneaux photovoltaïques est rentabilisé **en seulement 5.7 ans** grâce au gain annuel de 7 130 €/an (puis de 4 130 €/an de l'année 11 à l'année 25) – à prix d'énergie constant. A cela, s'ajoute le gain – pour les occupants - du partage d'énergie photovoltaïque (env. 12 400 kWh/an) avec les habitants qui le souhaitent : env. 10 c€/kWh.

2/ Une estimation du coût de l'isolation du toit.

Pour l'isolation du toit (env. 540 m2), il estime les travaux à 148 500 € qui se réduit à 115 100 € grâce à une prime Renovation particulièrement généreuse de 72 900 €.

Au niveau trésorerie, nous pouvons utiliser une partie du montant de la prime (40 600 €) pour la « réinvestir dans une installation photovoltaïque » qui va vous générer 10 x 7 130 €/an + 15 x 4 130 €/an = 133 000 € !

3/ une offre pour l'installation de pompes à chaleur.

- Coût global à payer par l'ACP : 124 000 € TVAC
- Apport de la prime sur le compte de l'ACP : 111 600 €

Attention, il y a un effet de trésorerie important :

Le solde de l'investissement pompes à chaleur (10%, soit 12 400 €) est remboursé en seulement 2.8 années grâce à la réduction de 4 400 €/an de la facture mazout.

Il leur semble préférable de fonctionner encore 1 année pompes à chaleur + chaudière mazout. Ensuite, de bien évaluer la puissance nécessaire pour de nouvelles chaudières gaz.

Cette offre comprend une amélioration significative de la chaufferie (remplacement de la pompe par une pompe à vitesse variable, vanne 3 voies, nouvelle régulation globale, isolation des conduites actuellement non isolées...) – améliorations primées à hauteur de 90% (!) – mais ne comprend pas le remplacement de la chaudière mazout. Les 3 pompes à chaleur qu'il propose vont déjà couvrir 51% des besoins en chauffage de l'ACP. Il ne resterait que 49% pour la chaudière mazout.

Les copropriétaires prennent acte des propositions de la société Wattmatters. Ils les estiment trop peu abouties au stade actuel.

Les copropriétaires donnent mandat au syndic et aux membres du conseil de copropriété pour investiguer sur une rénovation énergétique du bâtiment incluant les façades, la rénovation des murs de façade, la toiture et le chauffage tout en proposant des solutions pour financer ces travaux.

Majorité des 2/3	Oui	6 127	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	6 127	-
	Abstentions	0	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

25. POSITIONNEMENT DE L'ACP SUR UNE TERRASSE CONSTRUITE EN SAILLIE À L'ARRIÈRE DU MONTEVERDI EN INFRACTION URBANISTIQUE.

Les membres du conseil de copropriété ainsi que le syndic constate qu'une terrasse a été construite à l'arrière du bâtiment Monterverdi.

Le syndic rappelle que toute modification des parties communes (façade) doit faire l'objet d'une approbation en assemblée générale ainsi que d'une demande auprès de l'urbanisme. Le syndic demande donc au copropriétaire concerné de faire enlever à ses frais la dite terrasse avant les travaux de rénovation énergétique du bâtiment. Sans réaction de sa part le syndic fera intervenir un corps de métier pour réaliser les travaux et le montant de ses prestations seront portées à la charge du copropriétaire concerné.

Les copropriétaires approuvent cette décision.

Majorité absolue	Oui	3 049	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	3 049	-
	Abstentions	3 078	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

26. AFFECTATION DES LOCAUX COMMUNS.

quitte la séance et donne procuration à

Les nouvelles affectations des locaux et leurs politique d'accès ont été approuvées conformément au plan qui sera annexé au PV.

Mandat est donné au syndic pour procéder au changement des serrures en application de cette nouvelle affectation et politique d'accès.

Majorité des 4/5	Oui	6 127	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	6 127	-
	Abstentions	0	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

27. LOCATION CONCIERGERIE : RAPPORT SUR LA SITUATION (CONTRAT DE LOCATION, LOYERS IMPAYÉS, INDEXATION ETC) ET ÉVENTUELLES MESURES À PRENDRE.

Lors de la reprise de la copropriété, les membres du conseil ont constatés que plusieurs loyers n'avait pas été payés par le locataire de la conciergerie. Le syndic a alors adressé une mise en demeure [REDACTED] pour régler la somme de 3.312,24 €.

En effet, aucune traces de paiement ne figurent sur les extraits bancaire. Le montant total des loyers impayés s'élève à 2.272 € (Octobre 2021: 568 € + Mars 2021: 568 € + Février 2021: 568 € + décembre 2020: 568 €).

Selon les dire du locataire, il aurait été exonéré de payer le loyer pendant 2 mois car il y a avait des gros travaux dans son appartement. Pour les deux autres mois, il aurait été convenu qu'il remplace le vinyl de l'appartement.

Néanmoins, nous n'avons pas retrouvé de décision dans les PV des AG des années 2019, 2020 et 2022 concernant une exemption de loyer en raison de travaux intervenus.

Les copropriétaires demande au syndic d'aller vers une conciliation amiable devant le juge de paix avec une proposition minimal de 2.000€.

Majorité absolue	Oui	6 127	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	6 127	-
	Abstentions	0	-
Oui	[REDACTED]		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

28. ACCÈS DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ AUX COMPTES BANCAIRE EN MODE CONSULTATION.

[REDACTED] quitte la séance.

Les membres du conseil de copropriété demande d'avoir le mandat sur les comptes uniquement en consultation. Le syndic fera la demande auprès de l'institution financière des comptes de l'ACP pour faire le nécessaire.

Les copropriétaires approuvent cette décision.

Majorité des 2/3	Oui	5 905	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	5 905	-
	Abstentions	222	-
Oui	[REDACTED]		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

29. MISE EN PLACE D'UNE POLITIQUE RELATIVE AU VIDAGE DES CIRCUITS DE CHAUFFAGE EN RAISON DE TRAVAUX DANS LES PARTIES PRIVATIVES.

Afin de réaliser des travaux privatifs au niveau des radiateurs, il est nécessaire de vidanger le circuit de chauffage et donc de couper le chauffage de toute la copropriété. Pour éviter de déranger les copropriétaires, il conviendra de réaliser les travaux privatifs uniquement durant le mois de septembre. En cas d'urgences les frais du chauffagiste pour cette prestation sera porté à la charge du copropriétaire demandeur.

Les copropriétaires approuvent cette décision.

Majorité absolue	Oui	5 905	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	5 905	-
	Abstentions	222	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

30. SORTIE DU PARKING RUE DES COTTAGES : RAIDEUR DE LA PENTE.

Les copropriétaires mandatent les membres du conseil de copropriété pour l'approbation des travaux nécessaires à la résolution de cette problématique.

Majorité des 2/3	Oui	5 905	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	5 905	-
	Abstentions	222	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

31. CONTRATS EN COURS ET ÉVENTUEL CHANGEMENT DE FOURNISSEURS.

OTB GROUP : Entretien de la chaudière.

KONE : Entretien Ascenseurs.

Les copropriétaires votent pour donner le renom à la société KONE et de souscrire au contrat d'entretiens à ELS ascenseur.

Vincotte: Organisme de contrôle Ascenseurs.

ETHIAS : Assurance Police Incendie.

Les copropriétaires donnent mandat aux membres de copropriété pour le changement du contrat d'assurance.

ANSUL: Entretien des Extincteurs

CONFORT ENERGY: Livraison Mazout

HORTUS: Entretien Jardins

LS CLEAN: Nettoyage des parties communes

TECHEM: Relevé des calorimètres + compteurs de passage d'eau à Monterverdi

VIVAQUA: Eau des communs

ENGIE: Electricité des parties communes

Majorité absolue	Oui	5 905	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	5 905	-
	Abstentions	222	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

32. RECONDUCTION DU MANDAT DU SYNDIC POUR LA PÉRIODE ALLANT DE JANVIER 2024 À LA DATE DE L'AGO DE 2024.

L'Assemblée Générale remercie le syndic Kadaner pour le travail accompli. Un sentiment de satisfaction générale est exprimée au regard de qualité du travail accompli, du professionnalisme et de la qualité des prestataires choisis.

Les copropriétaires expriment également le sentiment qu'à certain moment de l'année, la charge de travail du syndic est très importante, le rendant moins disponible pour l'ACP.

Le mandat du syndic KADANER est reconduit jusqu'à la prochaine Assemblée générale Statutaire.

Majorité absolue	Oui	6 127	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	6 127	-
	Abstentions	0	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

Plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 23:35.

