

PV

Assemblée Générale des copropriétaires de la Résidence Le Bailly Le 30 mai 2025 à 18h00.

Présents :

- Monsieur \$ pour le RDC : **10 quotités**
- Madame \$ pour le 1D : **7 quotités**
- Monsieur \$ pour le 1G : **8 quotités**
- Monsieur \$ pour le 2D : **7 quotités**
- Madame \$ pour le 3D : **7 quotités**
- Monsieur \$ pour le 3G : **8 quotités**
- Monsieur \$ pour le 4D : **7 quotités**
- Madame \$ pour le 5D : **7 quotités**
- Monsieur \$ pour le 6 D : **4 quotités**

Excusé sans procuration :

- Monsieur \$ pour le 5G : **8 quotités**

Excusés avec Procurations :

- Melle\$, 6G, donne procuration à\$: **11 quotités**
- Madame \$, 4G, donne procuration à\$: **8 quotités**

Absent, non-Excusé :

- Monsieur Chevalier Jérôme pour le 2G : **8 quotités**
- Monsieur Sfaxi Slim pour le 5G, nouveau copropriétaire : **8 quotités**

Quorum atteint pour les votes : 84%

1. Approbation du dernier PV.

Aucune remarque n'a été faite depuis l'envoi du PV par mail suite à l'AG 2024, ni lors de cette AG-ci. Le PV de l'AG 2024 est donc avalisé.

2. Décompte des charges 2024.

Aucun retour n'a eu lieu depuis l'envoi des décomptes individuels, Tout le monde (84%) marque son accord sur le décompte des charges pour l'année 2024.

Petit rappel pour donner suite à la question de Monsieur \$ posée lors de cette AG – Extrait du PV de 2024 :

« Comme nous avons tous pu le remarquer, le montant annuel du décompte des charges a doublé pour tout le monde... Nous sommes tous redevables du double par rapport à l'année passée !

Une des raisons vient du fait que nous subissons, en 2023, l'élévation des prix de l'énergie attendue en 2022. Effectivement, le relevé Caloribel se fait entre février et mars de chaque année. Pour le calcul qu'il doit réaliser, nous devons envoyer les factures de régularisation de gaz et de la SWDE. Ces factures de régularisation, les décomptes annuels chez Lampiris et à la SWDE se font toujours dans le courant du mois de mai de chaque année ;

Dès lors, Caloribel effectue son calcul sur la facture de l'année d'avant. En ce qui concerne le décompte de cette année, le calcul s'est donc fait sur les consommations entre mai 2022 et mai 2023.

Madame \$ exprime son incompetence quant à l'idée de tout remettre à jour à savoir que le relevé Caloribel corresponde au relevé annuel gaz et eau pour les mêmes périodes (de février 20.. à février 20..). De plus, cela incomberait aussi de revoir les contrats, en tout cas pour le gaz et choisir le plus intéressant en ce qui concerne la copropriété.

En parallèle, le contrat d'électricité pour les communs serait sans doute aussi à revoir...

A la question de savoir qui s'en sent la capacité, la patience et surtout la volonté de suivre régulièrement le cours du gaz et de l'électricité, personne ne se propose. La tâche apparaît effectivement fastidieuse.

Nous continuerons dès lors à assumer les décomptes tels qu'ils sont faits depuis toujours.

En toute logique, celui de l'année prochaine devrait être moins important (mai 2023 à mai 2024) ». -

3. Petit rappel du savoir-vivre au sein de l'immeuble, du maintien du calme et de la propreté : Proposition de la rédaction d'un Règlement d'Ordre Intérieur

Depuis plusieurs mois, voir 1 ou 2 ans maintenant, il apparaît que nous devons de plus en plus régulièrement faire appel :

- aux Etablissements Mouton pour les portes principale et centrale
- à Kone pour l'ascenseur
- à We Clean pour la propreté des communs...

Ceci témoigne d'une part d'un manque de respect général des résidents de l'immeuble quant à l'utilisation des portes, de l'ascenseur ainsi qu'à respect de tout un chacun, par exemple en sortant ses poubelles aux bons jours et heures, ceci sans les faire dégouliner tant dans l'ascenseur que dans le hall d'entrée sans même nettoyer !

Face à cette observation, nous proposons de rédiger un **Règlement d'Ordre Intérieur** que chaque copropriétaire s'engage à donner à ses locataires et à faire respecter. **VOTE OK à 84%**.

Apparaîtrons principalement dans ce ROI :

- Plus question d'organiser quelque déménagement que ce soit dans l'ascenseur. Il n'est absolument pas conçu pour transporter des meubles et/ou tout matériel de construction (engin ou encore sacs de plâtre ou de ciment)
- Les déménagements se feront dorénavant à l'aide d'élévateur

Pour l'anecdote, il est déjà arrivé que des locataires sortants ont bloqué l'ascenseur avec leur déménagement, voulant à tout prix y mettre des meubles. Ils ont payé l'intervention de KONE.

- En ce qui concerne les travaux effectués, nous demandons :
 - Que les résidents soient prévenus de ceux-ci et de leur durée
 - Qu'ils n'impactent pas de désagréments aux résidents s'ils doivent provoquer du bruit ou encore de la saleté !

Domage que Monsieur \$ ne soit pas présent à cette AG mais les travaux qui ont été réalisés au 5G ont duré longtemps et rendu l'ascenseur et les halls communs remplis de poussière blanche.

Monsieur \$ en profite pour demander aux personnes qui reçoivent des enfants, de ne pas les laisser courir dans les étages et escaliers. Pour rappel, la rampe a déjà été sommairement réparée ainsi que deux marches, il ne s'agirait pas de casser ces réparations pour des courses dans des endroits inappropriés.

Le ROI nous permettra dorénavant de demander une contribution financière à celui qui ne respecte pas et entrave le bien-être de tout un chacun.

La pareille sera de mise lors de déménagements, travaux, ou encore les jours de passage des poubelles si les portes d'entrée ou encore le hall et l'ascenseur devait être déboîtée ou souillés.

- Enfin, nous y ajouterons un article autour de la présence d'animaux au sein de l'immeuble, de même que les bruits intempestifs qui pourraient se faire entendre (musique à fond, soirées festives bruyantes régulières, idem concernant le désagrément que pourrait provoquer des odeurs émanant des appartements

Comme tout un chacun a pu le constater au sein de notre résidence, nous parvenons à le maintenir en bon état, calme et tranquille, son manque d'insonorisation ne permet pas de bruits intempestifs sans gêner la vie de ses résidents...

Légalement, le PV de cette AG peut déjà faire foi, ceci dans l'attente que notre ROI soit écrit par Monsieur \$ et Madame \$ puisque ces points principaux ont été voté lors de cette AG par le Quorum.

Ceci signifie que dans le cas où une personne ne respectait pas ce ROI :

1° une discussion aurait lieu dans un premier temps

2° si cela ne donne rien, un recommandé serait envoyé à la personne fautive

3° A nouveau, si aucune réaction positive ne se produit, nous pourrions demander dans ce cas une AG exceptionnelle ou encore à la Justice de Paix de trancher ou les deux.

84% des copropriétaires s'engagent à apporter leurs avis et remarques par mail une fois ce ROI finalisé et envoyé à chacun endéans une durée qui sera mentionnée lors de l'envoi.

Suite à cette longue discussion sur l'impact des coûts nécessaires à la réparations de ces inconvénients, Monsieur \$ rappelle que le bureau paie l'entretien, l'assurance et toutes les réparations d'un ascenseur qu'ils n'utilisent jamais, étant au rez-de-chaussée !

Monsieur \$ souligne qu'en ce qui concerne la porte principale et le hall d'entrée, les propriétaires et kotteurs de l'arrière de l'immeuble pourraient eux aussi être mis à contribution....

Pour rappel, ces deux questions relève d'une modification de l'Acte de Base de l'immeuble certainement payante. Pour rappel, la mise en conformité de notre acte de base initial nous a coûté à peu près 3000 euros en 2015.

Messieurs \$ et \$ se proposent tous deux de poser la question à leur notaire respectif. Ils nous reviendront avec une solution, ou pas et un montant de ce que cela coûterait à la copropriété en cas de modification de l'acte de base.

Une fois de plus, les 84% des personnes présentes s'engagent à réagir rapidement une fois le mail explicatif envoyé.

4. Solde Fond de roulement 22/04/ 2025 : 618,40 euros

Fond de réserve 22/04/ 2025 : 16300,50 euros

5. Maintien des versements mensuels – Fond de réserve

Versements mensuels = 1106,50 euros /an = 13278 euros

84% votent pour le maintien.

6. Futurs travaux à provisionner (Modernisation ascenseur, chaudière, infiltrations balcon, ...)

En effet, d'autres travaux restent à prévoir comme la modernisation de notre ascenseur (17000 euros – devis de Kone).

Le moteur de notre ascenseur est toujours celui d'origine et il commence à fatiguer...

Face à ce que nous annoncé Kone, Monsieur \$a eu l'initiative de prendre des renseignements et demander un devis à l'entreprise Fain.

En effet, ne serait-il pas temps de penser à changer de firme. Kone nous coûte beaucoup d'argent et devient de moins en moins transparent quant aux travaux effectués, aux

entretiens réguliers ect... Malgré nos demandes de prévenir systématiquement de leur venue et de détailler les interventions facturées, rien n'est fait...

Nous n'avons actuellement plus de vision claire sur ce qui est nécessaire ou pas pour notre ascenseur et face aux coûts qu'ils annoncent... Cela devient compliqué de s'y retrouver aujourd'hui et réellement savoir si l'argent versé l'est à bon escient...

Fain propose les mêmes services que Kone, voir plus et pour un coût moins onéreux. Par exemple, en ce qui concerne notre moteur, il nous propose un cout de 11000 euros que nous pouvons provisionner sur une année (le devis reste gelé sur 1 an).

Les copropriétaires demandent à Monsieur \$ de tout de même bien reposer la question de la durée de ces travaux et quid si le moteur nous lâche entre temps...

La signature d'un nouveau contrat de maintenance préventive et de la modernisation de l'ascenseur est mise au vote.

84% votent pour Fain

L'idée serait même, comme le suggère Monsieur \$, ce afin de garder notre fond de réserve à flot au cas où, de demander à Elantis de nous prêter à nouveau une certaine somme pour ces travaux. D'ici un an cela devrait être envisageable.

Monsieur \$ s'engage à se renseigner à ce propos auprès de son papa qui avait à l'époque négocié l'emprunt pour la toiture.

Ceci d'autant qu'au vu de l'âge de notre chaudière et les désagréments que nous rencontrons de plus en plus souvent, son remplacement sera aussi à prévoir...

Madame \$ rencontre le chauffagiste de l'immeuble dans le courant du mois de juillet et demandera à quelle somme s'attendre en cas de remplacement de la chaudière.

Les balcons et leur étanchéité commencent eux aussi à se faire remarquer au travers de petites infiltrations d'eau côté gouttière.

Monsieur \$ a fait un test avec un produit prometteur au 4^{ème} et espère voir un résultat probant avant que nous devons faire appel à nouveau à un professionnel coûteux...

7. Monsieur \$ quid pour ses nombreux déplacements pour les aspects plus techniques ?

Comme déjà mentionné depuis plusieurs années, la gestion de l'immeuble devient de plus en plus compliquée pour une personne seule, qui plus est qui travaille temps plein.

Ceci est du au fait que depuis plusieurs année nous nous attelons à réfectionner cet immeuble, le maintenir entretenu. De plus, l'arrivée des nouveaux copropriétaires

investisseur demande aussi une gestion plus importante de même que de leur locataires...

Heureusement, tout comme Monsieur \$ l'a fait durant plusieurs années, au niveau plus administratif, cette année, Monsieur \$ est une force vive, grâce à ses compétences techniques face à tout une série de discussions et rendez-vous avec, par exemple des professionnels du bâtiment.

Rappelons aussi que Monsieur \$ nous a permis, à moindre coût de sécuriser le soupirail à rue qui devenait un vrai danger pour les passants, de sécuriser plus la cave, dernièrement il a nettoyé une corniche en toiture qui était bouchée...

Toutes ces interventions très précieuses pour la copropriété lui demande du temps et pas mal de déplacement, lui aussi, parallèlement à son temps plein professionnel.

84% marquent leur accord pour qu'un forfait de $\frac{1}{2}$ de celui de Madame \$ lui soit versé mensuellement.

8. Accueil de futurs nouveaux copropriétaires

Néant, quel dommage.

9. DIVERS

Pour rappel, une fois de plus nous demandons aux nouveaux copropriétaires de verser, comme tout le monde les charges MENSUELLEMENT via un ordre permanent.

Ceci est dit une fois pour toute, afin de simplifier cette tâche de vérifier, ou encore rappel de payer « tous le $\frac{1}{4}$ d'heure ». Merci de votre bonne collaboration.

Monsieur \$ souligne 2 soucis :

1° des personnes extérieures à l'immeuble se garent sans autorisation devant les portes des garages qui se trouvent dans le fond de la cour du Bailly, à gauche. Ceci entrave les manœuvres et/ou empêche le propriétaire de son garage d'y entrer ou en sortir

2° Toujours au même endroit, Monsieur \$ rappelle que le devant de ces garages est construit sur d'anciennes caves ... Il pourrait se fissurer et/ou s'effondrer

Que faire ?

Madame \$ rappelle que des renseignements avec été pris à propos de ces 2 problèmes et qu'aucune solution ni réponse probante n'avait été obtenues.

En effet, la ville renvoyait la balle au cadastre qui lui renvoyait vers la ville et/ou a police...

Monsieur \$ suggère peut-être d'apposer une plaque « interdit de stationner » sur les portes des garages...

Séance levée à 19h55.