

«ClT_Titre» «ClT_Nom»

«ClT_Nomcpl»

«ClT_Adresse»«ClT_boite»

«ClT_Pays»-«ClT_CodePost» «ClT_Localite»

**Association des copropriétaires de la résidence
SIRENA A.C.P., rue Henri Vieuxtemps 4-6 à 4000 LIEGE 1
Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du mercredi 20 septembre 2023**

Sont présents ou valablement représentés : 28 propriétaires sur un total de 43

soit : 7936 quotités sur un total de 10000

Le double quorum étant atteint, l'assemblée peut délibérer sur tous les points portés à l'ordre du jour.

En vertu de l'article 3.87 § 7, 8 et 10 du Code Civil :

Aucun participant à l'assemblée ne détient plus de 3 procurations de vote ou s'il en détient plus de 3, le total de celles-ci et des voix dont il dispose lui-même reste inférieur à 10% du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété.

Nul n'a pris part au vote, même comme mandant ou mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés.

Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise.

Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues au moment du vote et du nom des propriétaires qui ont voté contre ou se sont abstenus.

La minute signée des résultats des votes par les propriétaires au terme de l'assemblée et la liste de présences sont déposées au siège de la gérance.

La séance est ouverte à 17h45.

Procès-verbal

Copropriété SIRENA A.C.P. - n° entr. : 0.873.366.026 c/o ADK SYNDIC

Syndic de copropriétés - rue des Fories 2/3 - B-4020 Liège

RPM Liège n° 27947256711 - Sirena A.C.P. 194022

Organisme de garantie : EXABELGIM - Boulevard du Souverain 25 à 1170 Bruxelles - Contact : 78790160

Résumé des discussions et décisions prises

1. **Constitution du bureau** (Art. 3.87 § 5)

(10.000 Q concernées)

Président : Madame
Secrétaire : Monsieur

Le syndic rédige le procès-verbal.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
7936	7936		

Rentrée de: *Madame* (210Q)
 Monsieur (38Q) **TOTAL : 8184Q**

2. **Rapport du conseil de copropriété - Etat des fournitures régulières**

(Art. 3.90 § 4 et Art. 3.89 § 5 – 12°)

Les faits marquants de l'exercice écoulé sont passés en revue :

- Réfection de la toiture principale en cours (prélèvement partiel de 90.769,22 € du fonds de réserve)
- Réfection des halls (carrelage) pour un montant de 6.279,44 € (fonds de réserve)
- Placement de deux portes de sécurité pour 11.824,62€ (fonds de réserve)
- Remise en peinture des deux halls pour 2.856,70€ (prélèvement du fonds de réserve)
- Remplacement de la toiture de la rampe au niveau servitude pour 5.896,91€ (quote-part prélevée du fonds de réserve garages)
- Mise en conformité des deux ascenseurs pour 4.210,32€ (mise en charges propriétaires).

En ce qui concerne les postes « énergies », ADK s'est attelé à la mise en place d'un nouveau contrat cadre afin de faire bénéficier la copropriété des meilleurs prix possibles.

Après exploration du marché et mise en concurrence, contrat a été souscrit avec TOTALENERGIES en date du 14/07/2023. Ils assureront donc à nouveau la fourniture en électricité pour 2024, comme ce fut le cas en 2023 sur base du marché qu'ils avaient alors remporté (et du précédent contrat signé le 20/11/2022).

Pour 2023, le contrat a été conclu en prix variables, compte tenu des conditions volatiles des marchés. Pour 2024, le contrat reste basé sur un prix variable mais est assorti d'une possibilité de « CLICS » en fonction de l'évolution du marché.

Point sur les/le contrat(s) d'assurance :

- Assurance Incendie résidence : police n° : 802 134 101- Courtier : - compagnie : AXA – franchise : légale
- Assurance Incendie Garages : police n° 802 134 087 – Courtier : compagnie : AXA – Franchise : légale
- Assurance RC professionnelle : ZCN600055587 – Courtier : i – Compagnie ALLIANZ

Le syndic précise qu'aucun autre changement notable n'est à signaler.

Madame fait un rapport du conseil de copropriété. Ce rapport est annexé au présent PV

L'assemblée en prend acte.

3. Mise en conformité de la copropriété

a) Obligations légales – point de la situation / décision :

- Conformité électrique des communs :
Le rapport de conformité est valable jusqu'en 2024.
- Matériel incendie :
Conformément à la législation, le matériel doit être entretenu et contrôlé annuellement.
 - Extincteurs : proposition de souscrire un contrat de location avec _____ ou Business : 23,90€ HTVA et pictogramme 6,50€ HTVA/pièce
: livraison 56,21 € HTVA (première année) et entretien 23,56€ HTVA + pictogramme 8€ HTVA

Les copropriétaires optent pour la société

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
8184	8184		

- Extracteurs : plus opérationnels. Nous attendons, de plus, offre de _____ et _____ (pour l'entretien de ce matériel (décision à prendre au point 6A)
- Eclairages de secours :
- Portes RF : un contrat de contrôle annuel des portes RF doit être souscrit auprès d'une société compétente en la matière. Le contrat cadre négocié par ADK est de 10€/porte hors tva et déplacement. Si nécessaire : réglage 30€ HTVA/porte, nouvelle quincaillerie de 35€ à 49€ HTVA, nouveau ferme porte 154€ HTVA)

Au choix

- Les propriétaires marquent leur accord pour que les interventions nécessaires soient effectuées dans la foulée afin d'éviter des frais complémentaires.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
8184	8184		

- Déclaration de classe 3 / Permis d'environnement :
Déclaration a été introduite le 23/08/2021 et est valable 10 ans (garages)
- Ascenseur(s) :
Les travaux de mise en conformité ont été réalisés et nous avons reçu les attestations de conformité. La prochaine analyse de risques sera à réaliser en 2036.
- Amiante :
Un inventaire amiante a été réalisé courant 2020. Il n'y a pas de présence d'amiante dans la résidence.
- Pompiers / Mise en Conformité Incendie (MCI) :
Suite à la visite du 11/16/2019, un rapport a été dressé et il a été demandé le placement de 2 portes RF commandées par la copropriété. Cependant, les pompiers émettent un rapport défavorable pour la sécurité du fait que l'ensemble des copropriétaires n'a pas transmis les attestations privatives de conformité gaz, électricité et porte RF.

Les propriétaires devant encore produire leurs attestations doivent en adresser copie (en gardant les originaux) au service sécurité et salubrité publique (SSSP) dans les plus brefs délais – 04/221.83.46 – sssp@liege.be .

Le syndic est mandaté pour effectuer ces mises en conformité.

b) **Adaptation des statuts de la copropriété :**

(10.000 Q concernées)

Comme les copropriétaires ont refusé d'adapter les statuts lors de l'assemblée de 2020, le syndic se limitera donc à établir un ROI tel que le prévoit le code civil.

Ce travail sera facturé à la copropriété pour les immeubles de 40 lots principaux et accessoires et plus : 546,92€.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
8184	8184		

4. **Approbation des comptes et bilan de l'exercice 2022/2023 – rapport du commissaire aux comptes – état des éventuels contentieux et sinistres communs**

(10.000 Q concernées)

(Art. 3.89 § 5 – 15°)

A la date de clôture des comptes au 30/06/2023, le total des charges s'est élevé à 77.223,57€ contre 62.264,27€ l'exercice précédent.

Le syndic précise que la différence des charges entre les deux exercices résulte d'une indexation importante des contrats, aux frais de l'architecte pour la réfection de la toiture (5.729,65€), de la mise en conformité des ascenseurs (4.210,32€) et des frais d'avocat pour les dossiers d'arriérés de charges.

Les fonds propres de la copropriété se composent d'un :

- Fonds de réserve « Résidence » (8.366 Q) : 54.206,14 €
- Fonds de réserve « Garages » (1.634 Q) : 15.853,27 €

Il est également procédé à l'examen des différents comptes du bilan de clôture.

Il n'y a aucun contentieux pour l'instant mais il est à déplorer un gros sinistre au niveau de l'appartement de Madame suite à la réfection de la toiture où la responsabilité de l'entrepreneur est engagée. Deux réunions d'expertises ont eu lieu en présence du syndic et une proposition d'indemnisation financière a été proposée à Madame suite à l'accord survenu entre l'expert de la compagnie et le contre-expert de Madame mais nous n'avons toujours pas de retour de sa part à ce jour. La copropriété a dû procéder au remplacement du tableau de commandes de l'ascenseur du n°6 suite aux infiltrations d'eau et la compagnie va normalement prendre en charge l'intégralité de la facture soit 12.500€ HTVA.

Madame confirme avoir procédé à la vérification des comptes et n'avoir aucune remarque particulière à formuler.

Monsieur souhaiterait que l'on fixe le prix de l'eau au prix de la CILE et la différence serait mise sur quotités.

Les frais d'architecte de 5.729,65€ doivent être mis sur 8366 quotités et non sur les 10000 quotités. Rectification sera opérée sur le prochain exercice comptable.

L'Assemblée approuve les comptes.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
8184	8184		

5. Décharge

(10.000Q concernées)

L'Assemblée décharge : le syndic - le commissaire aux comptes - le conseil de copropriété pour leurs missions respectives au cours de l'exercice écoulé.

Chaque vote recueillant le même suffrage.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
8184	8184		

6. Travaux – décision – mode de financementa) Remplacement de la centrale pour l'allumage des extracteurs (8.366 Q concernées)

Monsieur l'électricien de la résidence, a constaté lors d'un contrôle que les extracteurs n'étaient pas fonctionnels parce que la centrale était défectueuse. De plus, Monsieur a relevé une anomalie majeure, le dispositif actuel n'est pas relié à une batterie et rend donc le système inutilisable si l'électricité est coupée en cas d'incendie.

Monsieur propose le placement d'une centrale très simple dans son fonctionnement qui sera couplée à une batterie : 8.005€ HTVA soit 8.485,30€ TTC.

- Coffret de commande : 445€ HTVA
- UPS triphasé Keor Compact 10Kva (autonomie 1h) : 6.420€ HTVA
- Paramétrage de l'UPS sur place par le fabricant : 1.140€ HTVA

Madame transmettra dans les 3 semaines une offre comparative de son électricien. A défaut, le travail sera commandé à Monsieur

Les copropriétaires marquent leur accord sur cette dépense.

Un appel de fonds spécial sera organisé.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
6766	6276	490	

Nom(s) des votants « contre » : Monsieur

460Q)

b) Réfection de la toiture du 8^{ème} étage. Etat du dossier. Problématique de l'isolation sur le retour de la dalle du 7^{ème} à la suite de la présence de screens placés par Mme (8.366.Q concernées)

Une nouvelle étanchéité en EPDM a été placée sur la toiture du 8^{ème} étage. La société ne peut cependant parachever son travail depuis quelques mois parce qu'il ne peut isoler le retour de la dalle en béton si les screens de Madame sont pas dépendus afin de pouvoir glisser un isolant et ainsi éviter des ponts thermiques. La copropriété estime qu'il appartient à Madame d'enlever les coffrets des screens afin que la copropriété puisse accéder à la dalle en béton qui est un élément commun. Madame estime que le coût de l'enlèvement et de l'adaptation des screens placés il y a quelques années, doit être pris en charge par la copropriété. La société interrogée estime le coût de ce travail à environ 8.000 €.

Vu le désaccord entre la copropriété et Madame sur la prise en charge du coût généré par la nécessité de déposer et remonter les screens privatifs dont la présence empêche d'achever les travaux de la réfection de la toiture par l'entreprise la copropriété propose, sans reconnaissance préjudiciable aucune, de faire l'avance de ce coût supplémentaire. Ensuite, soit les parties trouvent un terrain d'entente transactionnel soit ils feront trancher le litige par voix de justice. S'agissant d'éléments privatifs, la commande des travaux de dépose et remontage sera effectuée par Madame ou son représentant sans reconnaissance préjudiciable. Une majorité de copropriétaires marquent accord sur cette proposition.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
6766	6296	470	

Nom(s) des votants « contre » : (260Q), 210Q)

c) Souscription d'un contrat pour l'achat et l'entretien d'extincteurs (10.000 Q concernées)

Les extincteurs présents dans la résidence sont déclassés et doivent impérativement être remplacés. Il est conseillé de louer des extincteurs pour un contrat de 10 ans plutôt que d'en acheter.

Les sociétés et ont été interrogées.

: livraison de 24 extincteurs 54,21€ x 24 soit 1349,04€ HTVA la 1^{ère} année et ensuite location annuelle 23,54€ x 24 soit 564,96€ HTVA (pictogramme 8€ HTVA pièce)

: 23,90€ HTVA/pièce HTVA (pictogramme 6,50€ HTVA).

Point débattu au point 3A de ce rapport d'assemblée. Décision de passer commande chez Business Fire.

Sortie de

d) Demande de Madame le prendre en charge la serrure placée sur la porte du cabanon d'ascenseur pour un montant de 588,30€ (8.366 Q concernées)

La serrure permettant d'accéder à la toiture via le cabanon ne fonctionnait plus. Il était donc impossible de pouvoir sortir sur la terrasse de Madame Unilatéralement, sans en demander l'autorisation au syndic, Madam procéda à son remplacement pour la somme astronomique de 588,30€. La copropriété autorise-t-elle le syndic de prendre cette facture en charge ?

A l'unanimité, les copropriétaires refusent de prendre en charge cette facture.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
6060	6060		

e) Problématique du chauffage individuel – recherche d'une solution – audit éventuel (8.366 Q concernées)

Pour rappel, de 2007 à 2012, ce point a été systématiquement mis à l'ordre du jour et les copropriétaires ont refusé, au final, d'engager des travaux trop coûteux. De plus la réalisation de ces travaux impliquait de reprendre dans certains appartements un espace non négligeable pour créer de nouvelles gaines et posait la question du rachat de ces espaces aux propriétaires concernés.

Les propriétaires ont donc été invités à trouver une solution individuelle pour leur chaudière privative. Nous pensons que pour sortir de ce problème, les propriétaires doivent s'orienter vers un chauffage électrique ou la copropriété devrait autoriser sur les terrasses l'installation de pompes à chaleur pour les propriétaires qui le désirent.

Les copropriétaires autorisent donc les propriétaires qui le souhaitent à placer un système de pompe à chaleur sur leur terrasse.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
6060	5570	490	

Nom(s) des votants « contre » : 230Q), 50Q)

- f) Proposition d'envisager le renouvellement de l'étanchéité de la toiture des garages (1634 Q).

Vu la présence d'infiltrations, des offres de couvreurs seront demandées pour la prochaine assemblée.

7. Points demandés par Madame – points reproduits texto :

- a) « Paratonnerre à placer d'urgence, à vous de trouver des propositions diverses à ce sujet et l'introduire ici. Comme tout propriétaire doit détenir un acte de base de l'immeuble dans lequel il possède un bien, il vous suffit de l'ouvrir et de vous y attarder ».

Offre de prix a été demandée à la société
foudre avec 4 descentes en façade revient à 9.862,50€ HTVA

Le placement d'un dispositif contre la

A l'unanimité, les copropriétaires refusent la dépense.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
6060	6060		

- b) « Mise en conformité de ce qui est écrit à la page 4 : « le comparant (l'Association des Copropriétaires « Résidence SIRENA », ici représentée par la société anonyme « Groupe ADK », ... qualitaet qua, nous déclare que, aux termes de l'assemblée générale ordinaire tenue le 29 septembre 2024 dont un extrait restera ci-annexé, il a été décidé de requérir ... ».

Voici cet extrait page 66 :

Ci-annexé.

Seul le point 5 est à conserver et peut être publié.

Ce qui est imprimé sur les pages 63, 64, 65, 66 sauf le point 5, 67, 68, 69 est plus qu'illégal... Les pages 3 à 15 décrivent la résidence, lisez-les attentivement. Vous y trouvez ce penthouse et terrasse mais ainsi saccagé par les pages 63 à 69, il est acculé à zéro euro et fictivement zéro quotité.

Voilà pourquoi il faut modifier l'acte de base immédiatement. »

Lors de l'assemblée générale du 29/09/2014, les copropriétaires ont entériné les nouveaux statuts après modifications de certains points repris dans le PV. La décision a été prise à l'unanimité.

Les propriétaires décident de ne pas modifier « l'acte de base ».

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
7390	7390		

- c) « Courrier de Maître du 16 juin 2014, ci-joint.
Montant des honoraires de cette lettre = euros, Monsieur * remplissez ces petits points et transmettez-le-moi également par correspondance.
Sur les 8366 quotités, quelle est la répartition exacte.
Exemple : 756 quotités = €

90 quotités =€
210 quotités =€, calcul à faire pour vous également, Monsieur »

Sans objet

- d) « 8^{ème} étage, ravagé totalement, dégradations multiples. Photos ci-jointes.
Que faire ?????? »

Ce point a été développé dans le point 4 de ce PV.

- e) « Tous les documents émanant de l'association des copropriétaires « SIRENA ». L'association des copropriétaires à son siège dans l'immeuble. Tous les documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent le numéro de l'entreprise et doivent être en sa possession. Ils doivent être dans la résidence ».

Le [] a confirmé que les documents de la résidence pourraient être tenus au siège de la Société syndic.

8. Fixation des budgets de l'exercice à venir :

- a) Fonds roulement (charges courantes) : (10.000 Q concernées)

Fixation du fonds de roulement à 65.000€

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
7390	7390		

- b) Fonds de réserve « résidence » : (8.366 Q concernées)

Fixation du fonds de réserve « résidence » à 7.530€

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
6060	6060		

- c) Fonds de réserve « Garages » : (1.634 Q concernées)

Fixation du fonds de réserve « Garages » à 10.000€

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
1380	1380		

- d) Autorisation d'appeler les fonds de réserve dès le début de l'exercice suivant : (10.000 Q concernées)

L'Assemblée autorise la société syndic à réclamer l'apport aux Fonds de Réserve dès le début de l'exercice suivant, le montant étant calculé sur base du budget de l'exercice précédent.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
7390	7390		

9. Elections et/ou réélections statutaires

(10.000 Q concernées)

- a) Conseil de copropriété (1 an) :

Madame [] et Monsieur []

Chaque membre est désigné par un vote individuel avec un résultat identique (repris ci-dessous).

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
7390	7390		

a) Commissaire aux comptes (1 an) :

Madame : Monsieur

Chaque membre est désigné par un vote individuel avec un résultat identique (repris ci-dessous).

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
7390	7390		

b) Syndic (3 ans)

La S.A. ADK SYNDIC, représentée par son administrateur délégué, Monsieur , est réélue moyennant des honoraires de base inchangés, hormis l'indexation, pour une durée de 3 ans, soit jusqu'à l'assemblée ordinaire de 2026.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la décision</i>	<i>Contre la décision</i>	<i>Abstention</i>
7390	7390		

10. Divers

- a) Il est rappelé qu'il est de l'obligation des propriétaires bailleurs de communiquer au syndic les coordonnées de leurs locataires ainsi que de leur transmettre, à la signature du bail, le règlement d'ordre intérieur.
- b) Conformément à l'article 3.93§ 3, le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale.
Le syndic a également l'obligation d'adapter le règlement d'ordre intérieur si les dispositions légales applicables sont modifiées, sans avoir besoin pour ce faire d'une décision préalable de l'assemblée générale. Le cas échéant, le syndic communique cette information à la prochaine assemblée générale.
- c) Sauf impondérable, la date de la prochaine assemblée est d'ores et déjà fixée au **mercredi 25 septembre 2024**.

Tous les points prévus à l'ordre du jour sont épuisés et le président lève la séance à 21h40

Rapport annuel du Conseil de copropriété (CC : E. _____ et _____) du *Sirena* pour l'exercice 2022-2023 (lu en début d'AG)

Chers propriétaires,

Durant l'exercice 2022-2023, deux propriétaires nous ont quittés, (A04) et _____ (REZ. B). Nous présentons à leur famille nos plus sincères condoléances.

Bienvenue à la société _____ qui a acheté le E04.

Durant l'exercice 2022-2023, le CC a continué à travailler avec le syndic M. _____ et, durant son absence pour maladie, avec Me _____, dans la gestion des dossiers au quotidien (+ réunions et échanges avec les experts, contre-experts, courtier, architectes, assureurs, avocats, électricien, menuisier, peintre, poseur de portes...).

La langue de bois n'est pas notre mode d'expression habituel. Autant donc vous annoncer tout de go la couleur : l'exercice 2022-23 a été particulièrement « morose » et c'est un euphémisme !

Les exemples qui suivent vous éclaireront quelque peu.

A. Le total global (DL + DP) des frais du *Sirena*

Il est passé de 62 264,27 euros (exercice 2021-2022) à 77 223,57 euros (exercice 2022-23) et ce, malgré une vigilance assidue du syndic et du CC et des commissaires aux comptes.

- Honoraires d'avocat dans la succession de l'appartement B05 ;
- honoraires architecte/ingénieur dans le cadre du renouvellement de la toiture commune de l'app. du 8^e et des frais de recherche pour les infiltrations de l'appartement A07 ;
- mises en conformité obligatoires des ascenseurs sur base des rapports VINÇOTTE ;

- dépannages des ascenseurs hors contrat (attention aux frais dus aux incivilités !);
- augmentation de l'assurance incendie ;
- augmentation des frais de garages ;
- prix de l'eau (prix au m3 + eau des communs) => les commissaires aux comptes ont demandé de le mettre dans l'ordre du jour de l'AG (point 4)...

Vous avez constaté dans vos documents reçus le 4/9 en même temps que votre convocation à l'AG 2023 à quel point le **fonds de réserve de la résidence** a diminué.

Le **fonds de réserve des garages** a été amputé lui aussi alors que des dépenses de rénovation sont à prévoir...

B. La réfection de la toiture du 8^e étage et ses conséquences

Nous abordions avec confiance cette réfection demandée par Me [redacted] et acceptée par l'AG 2022 et qui devait apporter une valeur ajoutée à la résidence et à l'appartement du 8^e.

La situation à gérer dans le cadre de cette affaire est difficile :

- au niveau de l'appartement du 8^e : lourd sinistre => voir assurances ;
- au niveau de l'appartement A07 : infiltrations, recherche des causes ;
- au niveau de l'ascenseur du numéro 4 , infiltrations => arrêt et période extrêmement pénible pour les habitants durant l'attente d'une pièce lors de la réfection ;
- par la présence prolongée de l'échafaudage en façade au dam surtout des appartements de type D (sécurité, vision)....

C. Le problème des screens de l'appartement du 8e

Cette problématique a conduit à une impasse *copropriété Sirena* et sera traitée en AG (voir point 6b de l'AG 2023) en présence des conseils des parties.

D. Le problème des incivilités entraînant des frais au niveau de la résidence et des garages

À titre d'exemples , les problèmes :

- de récurrence des ordures envahissant le talus arrière
⇒ frais d'évacuation ;

- ⇒ grand merci à _____, locataire du C1) pour avoir ramassé 3 sacs d'ordures ...bénévolement.
- des travaux dans certains appartements (utilisation et dégradations des ascenseurs , passages par les halls d'entrée rénovés, dégâts aux portes d'entrée , bruits de forage ou autres dans des appartements en phase de rénovation les samedis et dimanches avant 8h du matin),
- de l'abandon de détritux ou encombrants devant le building, dans les caves ou dans les allées des garages,
- des dégradations de boîtes aux lettres,
- de l'encombrement des terrasses en façade,
- de l'introduction de personnes étrangères dans la résidence...

Mesdames, Messieurs les propriétaires, comment agir, dans la mesure du possible ?

Il faudrait informer vos locataires de l'existence de règles au sein de la copropriété et au moins , joindre à vos baux les feuillets de l'acte de base consacrés aux droits et obligations dans la résidence . Cette démarche ne sera peut-être pas une panacée mais au moins s'avèrera un effort de sensibilisation !

Il faudrait faire preuve de vigilance sur le terrain et dans l'immédiateté des faits.

Téléphoner au syndic ou au CC (J. Chichoyan a reçu durant l'exercice de très nombreuses plaintes par téléphone souvent ...plusieurs jours après l'incivilité) ne permet aucune action efficace faute de preuves et, finalement , les dégâts sont portés au compte du ou des propriétaires .

Intervention verbale immédiate auprès du contrevenant qui ne se conduit pas en « bon père de famille », témoignages déposés au syndic , photos ?
Pas facile, objecterez-vous ! Peur de la riposte, de l'agressivité, rejet de toute attitude délatrice...

E. Indifférence ou animosité de certains copropriétaires

Nous regrettons vivement l'indifférence, parfois l'animosité de certains propriétaires qui émettent plaintes et critiques mais ne veulent participer à aucune démarche parfois simple permettant d'améliorer la situation (raisons invoquées : « on paie un syndic, c'est pour être tranquille »; « on n'a jamais rien obtenu » , « on n'est pas le concierge» ...), qui n'apportent aucun soutien aux membres bénévoles du Conseil de copropriété , qui ne veulent pas venir aux

Assemblées, (« on n'y décide rien ! » => relire toutes les décisions importantes reprises dans les AG ; « des pétaudlères ! », qui ne fournissent pas de procurations (pour rappel, si le quota de participation à une AG n'est pas atteint, il faut procéder à une 2^e AG générale qui coûte quasi 5 fois plus cher qu'une 1^{ère} AG).

Mais ..., essayons de positiver et terminons sur une note réjouissante.

Depuis des années des propriétaires réclamaient à cor et à cri la réfection des halls d'entrée de la résidence. C'est fait !

Le résultat semble satisfaire la majorité des propriétaires.

Monsieur _____, notre gestionnaire des dossiers était absent pour maladie durant la période de réfection.

Le CC a supervisé l'organisation et la surveillance sur le terrain : coordination des travaux de pose des carrelages, des travaux d'électricité, de peinture, de menuiserie, de pose des 2^{es} portes d'entrée.

Il tient à exprimer sa plus vive reconnaissance à ceux qui ont participé à cette tâche, à savoir :

Me _____ bras droit de Monsieur _____ (directeur du syndic ADK) pour sa disponibilité et son efficacité. Une collaboration suivie entre cette représentante du syndic et le CC durant l'absence de son collègue a permis une avancée régulière des travaux et aussi de manière générale, un suivi dans tous les dossiers en cours et les problèmes au quotidien ;

Me _____, propriétaire du C05 qui a constamment servi de relais *in situ* et qui a même repeint bénévolement la porte d'ascenseur intérieure du n° 4 (peinture intérieure des ascenseurs non prévue dans le devis accepté en AG ; peinture dégradée depuis, probablement lors d'un déménagement) ;

Me _____, propriétaire du A07), attentive aux travaux du hall du numéro 6 (elle a prévenu immédiatement _____ quand elle s'est aperçue que les carrelages livrés pour le 6 n'étaient pas ceux choisis en AG, ce qui a permis d'agir vite et d'éviter toute « complication » postérieure possible).

Bien à vous toutes et tous et avec notre entier dévouement.

Le CC de la résidence *Sirena* _____ et _____