

ACP SAINT-VINCENT - BCE 1010 159 978

Procès-verbal de l'Assemblée Générale du 15 avril 2026

Vérification des présences et procurations

Sont présents : 3 copropriétaires.
Sont représentés : 2 copropriétaires.
Soit un total de : 5 copropriétaires sur 7 réunissant 77 quotités sur 100.

L'Assemblée Générale est en nombre pour délibérer valablement sur l'ensemble des points à l'ordre du jour.

Nomination du Président et du Secrétaire de l'Assemblée Générale

Monsieur [nom] est élu Président de séance à l'unanimité.

Monsieur [nom], Imhotep Consult, assurera le secrétariat de la réunion avec la rédaction du Procès-verbal en séance que les propriétaires sont invités à signer en fin de réunion.

1. Rapport du Conseil

Monsieur [nom] indique ce fut assez calme depuis la dernière réunion malgré quelques petits travaux à prévoir.

2. Approbation des comptes 2025

A l'unanimité, l'Assemblée Générale approuve les comptes de l'année 2025.

3. Approbation du budget 2026 (charges courantes et réserve)

Le budget était joint à la convocation à la présente Assemblée Générale.

a) Approbation du budget des charges courantes

Un budget de 16.000 € est proposé à l'Assemblée Générale.

A l'unanimité, l'Assemblée Générale approuve le budget 2026 pour les charges courantes pour un montant de 16.000 €.

b) Contribution au fonds de réserve : 8 000 € / an

Le montant disponible au 30 septembre 2025 au fonds de réserve : 10.748 €.

A l'unanimité, l'Assemblée Générale approuve une contribution trimestrielle au fonds de réserve d'un montant de 2.000 € à partir du 1T2026.

A l'unanimité l'assemblée générale décide de maintenir la contribution de 8000 € soit 2000 € par trimestre.

4. Décharge au syndic

A l'unanimité, l'Assemblée Générale donne décharge au Syndic.

5. Décharge au commissaire aux comptes

A l'unanimité, l'Assemblée Générale donne décharge au commissaire aux comptes

6. Décharges au Conseil de copropriété

A l'unanimité, l'Assemblée Générale donne décharge au conseil de copropriété

7. Nominations du syndic

La société IMHOTEP CONSULT est candidate à la reconduction de son mandat pour une année supplémentaire.

A l'unanimité, l'Assemblée Générale reconduit le mandat de la Srl IMHOTEP CONSULT jusqu'à la prochaine Assemblée Générale statutaire.

8. Nomination du Commissaire aux comptes

☐ Vérificateur aux comptes : Monsieur _____ rééligible

A l'unanimité, l'Assemblée générale reconduit le mandat de Monsieur _____ comme Commissaire aux comptes.

9. Nomination du Conseil de Copropriété

☐ Membre : Monsieur _____ rééligible

A l'unanimité, l'Assemblée Générale reconduit le mandat de Monsieur _____ en tant que Membre.

En conséquence le Conseil de Copropriété de la résidence SAINT-VINCENT se compose comme suit :

- Monsieur _____

10. Evaluation des contrats de fourniture et mandat au syndic, en concertation avec le Conseil de copropriété, de pouvoir souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent annuel souscrit par la copropriété.

- Fournisseurs suivant contrat

Les fournisseurs avec lesquels la copropriété dispose d'un contrat récurrent sont les suivants :

L'assemblée générale décide de changer le fournisseur _____ pour la maintenance des extincteurs. Celui-ci sera remplacé par Servibat après renon avec _____

L'Assemblée Générale se déclare suffisamment informée.

11. Mandat au syndic, pour réaliser de petits travaux non conservatoires dans la limite d'un montant de 2000 € avec l'accord préalable du conseil de copropriété.

A l'unanimité, l'Assemblée générale donne mandat au syndic, en concertation avec la majorité des copropriétaires afin de pouvoir souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent annuel souscrit par la copropriété.

12. Remise en état des marches de l'escalier

Suite au signalement de Monsieur _____ d'un problème au niveau de l'escalier et de sa structure, nous avons fait passer deux sociétés afin de voir et d'établir des devis de réparation. La société _____ sont passées.

_____ a aussi remarqué que la rampe de l'escalier menant au dernier étage est flottante ainsi que le garde-corps du palier. Il y a aussi une plaque du plafond qui est manquante. Ils pourraient s'occuper de cela en régie au moment des travaux.

Les deux devis sont assez similaires étant donné le travail clair à effectuer au niveau de l'escalier.

_____ remet un prix de 2915€ Tvac
_____ remet un prix de 2642,58€ Tvac

A l'unanimité l'Assemblée générale décide de faire choix du fournisseur _____ et de demander le coût du supplément pour le renforcement de la rampe menant au dernier étage et de la rambarde et sera notifié aux propriétaires.

Cette dépense sera prise sur le fonds de réserve.

13. Propreté dans les communs et encombrants

Suite aux travaux effectués au rez-de-chaussée, il y a eu de la saleté mais cela est réglé. Le service de nettoyage fera également état des lieux et fera le nécessaire en nous remettant un prix si cela sort de leur contrat.

Pour la cave de l' il va débarrasser sa cave des encombrants qu'une personne (un locataire) s'est appropriée.

Il est fait remarquer qu'il y a un vélo, une machine à laver et un séchoir.

Pour les publicités qui traînent dans le hall, des autocollants anti pubs seront mis sur les boîtes aux lettres n'en n'ayant pas encore pour voir si cela règle la situation.

14. Renouvellement de la colonne d'évacuation

Il est à noter que plusieurs interventions avaient été effectuées auparavant par différents plombiers, sur une période rapprochée, sans succès, ce qui démontre que le problème est récurrent.

Le lendemain du passage, la propriétaire a signalé la réapparition d'un début de bouchon au niveau de l'évier de la cuisine. Suite à cela, ils ont tenté une inspection par caméra. Malheureusement, l'accès à la colonne a été bloqué par la présence d'un T droit, empêchant le passage de la caméra. Au vu de la situation, nous suspectons un problème au niveau du Y de la colonne d'évacuation. En conséquence, nous recommandons une ouverture de la colonne afin de procéder au remplacement du Y, ainsi qu'une inspection complète par caméra de la colonne d'évacuation de la cuisine afin de confirmer l'état général de l'installation. Il propose ce travail pour un prix de 1521,10€ Tvac.

Par ailleurs, lors de notre passage, nous nous sommes rendus à la cave afin de repérer le pied de colonne de la cuisine. À cet endroit, nous avons constaté la présence d'un tuyau nécessitant une modification, celui-ci pouvant engendrer des problèmes à l'avenir.

A l'unanimité, l'Assemblée générale demande 2 devis supplémentaires. Ceux-ci seront transmis au conseil de copropriété et aux autres propriétaires.

L'Assemblée Générale donne mandat au syndic avec l'accord préalable du Conseil de copropriété pour choisir le fournisseur final. Cette dépense sera prise en charge par le fonds de réserve.

15. Problèmes des pigeons

Une visite a été faite avec la société . Ils n'ont pas pu remettre d'offre car l'accès à cette cour semble impossible. Effectivement, lors du rendez-vous avec le syndic, l'accès par la fenêtre dans les escaliers n'est pas faisable. Nous avons dû voir l'état de la cour par l'appartement d'une propriétaire. Le voisin du 1127 auquel nous avons déposé une lettre et où j'ai été sonné à deux reprises n'ont jamais donnés de retour. La personne de (qui est repassée sur place pour remettre une offre pour le nettoyage de l'immeuble aurait rencontré ce voisin qui aurait affirmé ne pas vouloir donner accès par chez lui.

La solution serait donc de passer par un appartement ou par des cordistes. Nous avons un cordiste qui pourrait faire cela mais qui doit pour cela obtenir les informations et recommandations pour ce type de nettoyage.

Concernant la pose d'un filet/grillage, a déjà effectué ce genre de travail. Pour un filet de 5m sur 10m il faut compter 250€. Il faudrait 3 hommes et 3 neures pour monter ce filet soit un prix pour la main d'œuvre de 450€.

Le filet et son montage reviendrait donc au prix de 700€ en fonction de l'accès qui serait possible.

A l'unanimité, l'assemblée décide d'essayer d'obtenir un contact avec le locataire du 1H mais sans garantie que la prise de contact soit possible. Sinon se renseigner pour un autre accès via le voisin de la rue Saint-Vincent ou par un cordiste si cela est faisable.

Information :

- La société propose également un prix pour le nettoyage de l'immeuble.

Pour un passage tous les 15 jours un prix de 129€ par mois. (Comprend le nettoyage du hall d'entrée, des paliers, cage d'escalier, devanture et balayage du trottoir. Une fois par mois le nettoyage des couloirs de caves et des soupiraux. Une fois par mois le nettoyage du trottoir à l'eau et six fois par an le nettoyage des locaux compteurs).

Pour un passage une fois par semaine, un prix de 209€ par mois.

La société actuelle passe une fois par semaine pour un prix de 169€ par mois. Mais leur nettoyage semble être remis en question par certains propriétaires.

- Il est demandé que l'Assemblée Générale soit faite le 22 mars 2027.