

## PV

### Assemblée Générale des copropriétaires de la Résidence Le Bailly Le 31 mai 2024 à 18h00.

#### Présents :

- Monsieur \$ pour le RDC : 10 quotités
- Mademoiselle \$ 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
- Monsieur \$ pour le 5G : 8 quotités
- Monsieur \$ pour le 6 D : 4 quotités

#### Excusés avec Procurations :

- Madame \$, 5D, donne procuration à \$: 7 quotités
- Melle, \$ 6G, donne procuration à \$ : 11 quotités
- Madame \$, 4G, donne procuration à \$: 8 quotités

#### Absent, non-Excusé :

- Monsieur \$ pour le 2G : 8 quotités

### *1. Approbation du dernier PV.*

Aucune remarque n'a été faite depuis l'envoi du PV par mail suite à l'AG 2023, ni lors de cette AG-ci.

Le PV de l'AG 2023 est donc avalisé.

**NB :** Madame \$r rappelle que généralement le PV est rédigé et envoyé (après concertation avec son « collègue syndic ») dans le mois qui suit l'AG.

Elle précise, une dernière fois, comme **noté lors d'une AG précédente** que la **forme unique de communication est et restera via l'Email**, ceci tant pour les PV, les invitations aux AG, les remarques éventuelles ou encore les retours de démarches effectuées pour la copropriété.

L'ensemble des copropriétaires présents acquiescent une fois de plus à cette remarque (92%).

## **2. Décompte des charges 2023.**

Tout le monde (92%) a marqué son accord sur le décompte des charges pour l'année 2023. Aucune remarque et/ou questionnement pertinent n'ont été émis en amont depuis l'envoi de l'invitation à cette AG.

### **0. Note mail invitation** : « qui dit/propose quoi par rapport aux consos ? »

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, 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).

**NB : Monsieur \$** a la gentillesse de signaler que le changement de compteur pour un bi-horaire est gratuit cette année.

**4. Petit rappel du savoir-vivre au sein de l'immeuble** (ascenseur utilisé à mauvais escient, matériel de nettoyage disparu, excédant des boîtes aux lettres déposés sur le dessus, porte d'entrée malmenée ...)

Malheureusement, il apparaît que l'ascenseur, les portes des halls, les caves (communs) ne soient pas toujours respectés par les occupants du Bailly.

1° Nous devons souvent appeler **Kone** pour l'ascenseur en panne car il est parfois utilisé « comme un monte-charge » lors d'un déménagement par exemple... La cellule lumineuse est très sensible, il faut faire attention de ne rien mettre devant lorsque l'ascenseur est en marche. De ou autre dans l'ascenseur... même le bouton « STOP » a déjà été plusieurs fois enclenché à cause de « bourrage » de meuble

Ces interventions coûtent à la copropriété !

Nous demandons à tout un chacun d'y être attentif et aux copropriétaires qui louent leur bien, de le rappeler à leurs locataires, voire même à penser à l'indiquer dans leurs baux de location...

Pour l'anecdote, un des locataires, lors de son déménagement a déclenché une panne de l'ascenseur, a été honnête et appelé lui-même KONE. Il a payé l'intervention.

2° Ceci est valable pour les **portes des halls**.

Certains ou des professionnels appelés par certains d'entre nous, connaissent l'astuce du petit loquet à bouger afin de désactiver la gâchette électrique des portes. Ce qui veut dire que plus aucune sécurité n'est activée, tout le monde peut entrer et sortir de l'immeuble sans clé !

Même si cela peut être pratique lorsque nous avons plusieurs allers-retours à faire (déménagement, travaux, grosses courses à décharger, ...), SOYEZ ATTENTIFS à remettre la gâchette correctement une fois ces allers-retours terminés !!!

Nous nous sommes rendus-compte plus d'une fois que cela n'était pas fait ! ... Et des caves sont visitées par exemple...

Madame \$ s'est engagée à demander aux établissements Mouton s'ils ne prévoient pas de contrat de maintenance vu le nombre de fois où nous devons les solliciter...

*La question a été posée en date du 11/06/2024 : Non, ils ne prévoient pas ce type de service, ils n'ont qu'une seule personne pour ce type de « réparation » mais s'engage à toujours nous offrir le meilleur service après-vente et nous dépanner dès que nous les appelons.*

**NB :** A la question de Monsieur \$ quand à imaginer une ouverture via code ou badge.

Pour rappel, lorsque nous avons imaginé et budgétisé la réfection du hall d'entrée, la réflexion a bien eu lieu mais nous avons fait avec les moyens disponibles, sans devoir faire des appels de fonds.

3° Enfin, « des petits malins », sans doute trop fainéants que pour faire 2 pas et mettre leurs papiers à jeter dans un carton pour les poubelles qui passent quand même 2X/semaine, s'amuse encore à déposer ce qui ne les intéresse pas sur le dessus des boîtes aux lettres... Ils

ne savent sans doute pas lire... Ou cela les amuse... Dommage de voir encore cette incivilité chez nous...

3° En ce qui concerne **les caves**, deux caves sont encore accessibles (pas de clés ni de cadenas), dont notamment celle dans laquelle la personne qui nettoie les communs entrepose son matériel...

Le « fameux matériel a été « volé » ou « emprunté »... Cave ouverte, on se sert !?!

Monsieur Lombard s'est proposé d'installer un cadenas afin que cela n'arrive plus.

***Le cadenas a bien été installé en date du 7/06/2024 – Merci Monsieur \$***

D'autre part et encore une fois, nous pouvons parler d'incivilité ou encore de manque d'éducation... Certains entreposent ce dont ils n'ont plus besoin dans les communs des caves... Une plaque en bois a été déposée côté des compteurs... Que dire, que faire... (cfr DIVERS)

**5. Soldes** fond de roulement **31mai 2023** : 545,36 euros

fond de réserve **31 mai 2023**: 15112,66 euros

Madame \$ a mis à jour les montants lors de l'AG par rapport à ceux annoncés lors de l'invitation à l'AG (début mai). Ces « fluctuations » s'expliquent d'une part par le fait qu'en fonction des factures à payer, Madame \$ reprends de l'argent sur le fond de réserve (ou « carnet de dépôt ») afin d'honorer les factures dès lors que le fond de roulement n'est pas suffisant.

Pour rappel et suite à une des « attaques » de Monsieur \$ il y a quelques années, cela avait été avalisé par l'ensemble des copropriétaires, de même que dans le cas où nous sommes remboursés par Lampiris (cette année-là, plus de 8000 euros) tant le calcul était insurmontable pour imaginer un remboursement individuel.

De plus, au vu des travaux à prévoir, à l'époque, nous avons trouvé plus judicieux de garder cela sur notre fond de réserve plutôt que de devoir imaginer des appels de fond...

D'autre part, même si l'ensemble des copropriétaires paient tous les mois le montant demandé, certains, comme la fondation contre le cancer, propriétaire de l'appartement de Madame\$, n'effectuent pas ces versements mensuels. Madame \$ doit chaque année, avant l'AG envoyer plusieurs mails avec leur solde qu'ils finissent par payer en un versement.

## **6. Maintien des versements mensuels**

Les 92% des copropriétaires présents et/ou représentés votent pour le maintien des montants.

Pour rappel, tous les mois et ce jusqu'en décembre 2026, 895,93 euros partent chez Elantis pour le remboursement de notre emprunt toiture. A cette mensualité s'ajoute les frais courant pour la copropriété ainsi que les frais annexes (intervention KONE, Mouton,...).

De plus, au vu du décompte des charges de 2023, il ne serait pas judicieux de revoir à la baisse ces montants.

Enfin, même si cette année, croisons les doigts pour que cela dure..., aucun gros travaux ne sont à prévoir, nous ne pouvons présager de ce qui peut arriver... Une fois de plus, n'oublions pas que notre immeuble date de 1970... Les tuyauteries aussi... Elles l'ont déjà fait savoir au travers de quelques fuites apparentes...

A juste titre et ce afin de savoir où nous allons de même que d'éviter autant que possible la nécessité de devoir un jour faire un appel de fond dans l'urgence, Monsieur \$ propose que nous budgétisions en amont les travaux auxquels nous devrions faire face dans les années à venir...

Il propose aussi que nous « gelions » au moins 10000 euros auxquels nous ne touchons plus au cas où.

Ceci nous permettra alors d'envisager, ou pas, un changement des montants lors de l'AG 2024.

Ainsi :

- Monsieur \$ propose de se renseigner quant à la possibilité de réaliser un audit de l'état de nos tuyauteries, voire d'imaginer le coût que cela représenterait en cas de remplacement
- Monsieur \$ fera de même de son côté, plusieurs avis valent mieux qu'un
- Madame \$ se renseigne quant à une éventuelle autre mise en conformité de l'ascenseur
- Monsieur \$ se renseigne quant aux normes incendie – Pour rappel, la mise en conformité de l'électricité de l'immeuble a été réalisée en 2023

**NB : comme mentionné en début de pv, nous convenons de nous tenir informés au fur et à mesure de nos démarches par mail.**

## **7. Syndic ?**

Pour rappel, ce point est historiquement mis à l'ordre du jour de chacune de nos AG depuis des années. En effet, avant Madame \$ , plusieurs personnes se sont succédées et depuis, il est proposé à tout un chacun s'il le souhaite de prendre la place s'il le sens.

Madame \$ exprime sa fatigue, à certains moments, de gérer le syndic pour plusieurs raisons :

- D'une part, résidant dans l'immeuble, indéniablement, le rôle de « concierge » lui est « imposé » par la force des choses...

C'est pourquoi est, une fois de plus, rappelé que **NON** ce rôle n'est pas le sien ! Si des soucis se présentent, Madame \$ insiste sur le fait qu'elle ne répond pas aux « sollicitations » directement chez elle, à l'improviste sans s'être annoncé.

De grâce, que chacun passe par mail et/ou message téléphonique ou sms.

Profitions de ce point afin de vous rappeler et faire appel à une certaine solidarité entre résidents. Dès lors, au moment où l'on remarque que l'ascenseur est en panne, qu'il manque une ampoule, que les portes d'entrée sont malmenées, que la chaudière est en panne ect...

Tout un chacun est capable d'appeler qui de droit et ne pas attendre que Madame \$ soit disponible.

Ainsi,

1° Pour l'**ascenseur** : KONE – 02 346 21 00

Infos à donner lors de l'appel en cas de dépannage: numéro d'installation 10824488 – préciser Résidence Le bailly, adresse, nom du syndic

2° Pour les **portes des halls** – MOUTON – 065/56 85 57 - par mail : [info@menuisieremouton.com](mailto:info@menuisieremouton.com)

Infos à donner lors de l'appel en cas de dépannage: Résidence Le bailly, adresse, nom du syndic

3° Pour la **chaudière** – SBA Chauffage – 0473/29 90 84

Infos à donner lors de l'appel en cas de dépannage: Résidence Le bailly, adresse, nom du syndic

4° Pour les **ampoules défectueuses** : acheter-les (Axion et Aldi pas trop chères) et vous pouvez envoyer le ticket de caisse par mail à Madame \$ qui vous remboursera.

**NB** : Afin d'éviter de l'abus ou des remplacements d'ampoule à outrance, veuillez préciser à chaque fois quelle ampoule a dû être remplacée. Un tableau sera établi par Madame \$

**Si une de ces démarches devait être réalisée par l'un d'entre vous, veuillez juste en informer par mail Madame \$.**

- D'autre part, face aux attaques, messages, menaces, procédure en justice de Paix ect... récurrents de la part de Monsieur \$ , Madame \$ étant, **attaquée personnellement** alors qu'elle n'est que la représentante de l'ensemble des copropriétaires (92%), émet son ras-le-bol et sa fatigue mentale à subir cela.

Elle suggère dès lors de démissionner si elle devait gérer seule et sans soutien des copropriétaires, et ce tout au long de l'année et pas uniquement lors des AG. A la question si quelqu'un d'autre se propose pour reprendre le syndic sans condition : aucune réponse...

A la demande d'une solidarité plus conséquente qu'une seule fois par an lors des AG, 92% acquiescent.

A la demande d'un partenaire officiel, représentant de la copropriété aux côtés de Madame\$, Monsieur \$ accepte la mission.

**NB : Pour rappel**, la volonté de l'ensemble des copropriétaires (92%) est bien de garder la gestion de l'immeuble telle qu'elle, ceci afin d'éviter un coût trop important dans le cas d'une gestion par un syndic extérieur (entre 300 et 1000 euros/mois selon les renseignements pris l'année passée).

Malheureusement, Monsieur \$ avait clairement exprimé lors de l'AG de l'année passée sa volonté, son intention de nous contrer jusqu'à ce que nous passions par une gestion extérieure...

Espérons que le fait qu'il n'ait pas eu gain de cause lors de son attaque au tribunal dernièrement le calme et l'incite à avoir de meilleures intentions vis-à-vis de la copropriété.

Encore une fois, nous ne cherchons que le soutien et la solidarité entre tous pour cet immeuble et ses occupants.

### **8. Départ de Monsieur \$ (et un immense merci)**

Monsieur \$ nous quitte, il a revendu son appartement et démissionne dès lors du Syndic.

Madame \$ le remercie vivement du soutien constructif apporté dans la gestion de la copropriété.

Le nouveau propriétaire de l'appartement 5G était convié à cette AG mais n'est pas là. Nous lui souhaitons tout de même la bienvenue.

Nous espérons que comme tous les autres copropriétaires qui louent leur bien, il pourra être attentif aux futurs occupants du 5G.

Nous tenons effectivement à garder le calme et la sérénité qui règne au sein de l'immeuble depuis toujours, surtout avec le manque d'insonorisation dû à l'âge de l'immeuble et des matériaux.

Monsieur \$ nous assure avoir fait passer le message.

Monsieur \$ profite de ces remarques afin de demander si les chiens sont acceptés dans l'immeuble... Ces derniers pouvant être source de nuisances sonores...

Comme le rappelle Madame \$ , ayant travaillé dans le logement pendant plus de 10, **il est illégal d'interdire** à quiconque d'avoir un animal de compagnie ! Quand bien même nous le faisons, nous aurions à faire « Aux Droits de l'Homme ».

Au-delà des chiens ou tout autre animal de compagnie, la question de fond est bien celle des **nuisances sonores**.

Dès lors, qu'il s'agisse d'animaux de compagnie, de radio, TV, chaîne Hifi ou autres qui fonctionnent à tue-tête, le fait est que **dès lors que cela atteint la tranquillité des autres résidents, des mesures sont envisageables**.

Dans un premier temps, la discussion est la première étape à franchir suite au constat du désagrément.

Ensuite, dans le cas où la discussion ne suffit pas, un courrier demandant l'arrêt du désagrément, un constat par la police peut être demandé, puis une mise en demeure par recommandé et/ou via huissier de justice et enfin, malheureusement, la convocation en Justice de Paix...

Nous le savons tous, notre immeuble est **très mal insonorisé**, soyons dès lors doublement attentifs aux nuisances que nous propageons.

## 9. DIVERS

- Concernant les nuisances, d'autres, cette fois olfactives, deviennent un souci entre le 3<sup>ème</sup> étage et le 6<sup>ème</sup>.

L'année passée avait déjà été mentionné ce fait par Melle \$ , son papa et \$. Cette année, ces copropriétaires s'en plaignent encore de même que Monsieur \$ et Madame \$ du 3<sup>ème</sup>.

Il apparaît que ces odeurs nauséabondes proviennent du 4G. Les locataires du 4D sont formelles, il est difficilement respirable sur leur palier...

Dans les étages, il semble que l'odeur remonte via les trappes de ventilation...

L'odeur est-elle incrustée ? Madame \* explique qu'il y a de la moquette dans l'appartement, laquelle pourrait être imbibée...

Tout comme les nuisances sonore, il est demandé à l'occupant du 4G, appartement de Madame \$, de veiller à ne plus incommoder autrui par les odeurs désagréables issues de son appartement...

Nous ne souhaitons bien évidemment pas devoir en arriver à faire venir une société de "désinfection" à charge du ou des fautifs, comme cela s'est déjà produit dans d'autres immeubles, comme nous l'a raconté \$.

Monsieur \$ se propose d'en parler à la personne concernée et \$ propose d'appeler Madame \$ afin de la prévenir de la teneur de ce point de l'AG.

Les copropriétaires impactés et les autres se mettent d'accord sur le fait d'attendre jusqu'au mois de septembre dans l'espoir qu'une prise de conscience et une réaction probante aura eu lieu.

Dans le cas où les personnes impactées le sont encore, au point d'envisager de quitter les lieux, une AG extraordinaire sera mise en place.

**L'idée n'est pas de mettre à mal** qui que ce soit mais bien de **veiller à la sérénité** dans l'immeuble. Les copropriétaires présents sont tous ouverts à la discussion, les propositions de solutions et/ou adresses pouvant aider à la résolution de ce problème.

- Les caves ont à nouveau été fracturées... Les portes pas toujours en bon état...

Il est rappelé à tout un chacun de rester vigilants quant aux personnes qui entrent dans l'immeuble et à ne pas ouvrir à n'importe qui...

Monsieur \$ se propose pour se renseigner quant aux prix de caméras (factices, dissuasives) et venir les installer de même que des panneaux tels que « souriez, vous êtes filmés ».

Ainsi, une caméra sera installée dans le grand hall, une dans le petit et une à la sortie de l'ascenseur à la cave ...

- Messieurs \$ ont remarqué une fuite au plafond de leur pièce du fond... Nous avons mis très longtemps entre la déclaration de fuite à l'assurance, la venue de « Délecto » fuite et surtout trouver un professionnel pouvant assurer la réparation... 3 professionnels sont venus, les 2 premiers n'ont plus donné de nouvelle... (sans doute travail pas intéressant car petit chantier...)... Monsieur \$ devrait venir dans le courant du mois de juin...

Madame \$ explique que, cette fuite étant située dans les tuyauteries communes de l'immeuble qui longent la poutre le long du balcon du 1<sup>er</sup> étage, c'est à charge de la copropriété... A la question de savoir si notre assurance prend en charge, la personne qui s'est présentée du bureau de Monsieur \$ a dit que NON...

Certains copropriétaires s'insurgent et ne sont pas d'accord avec le fait que cela ne soit pas couvert par notre assurance !!!! Ne faut-il pas revoir le contrat ????

Monsieur Sébastien Hanot s'engage à poser la question à son père et nous tenir informés.

Madame \$ remercie tout le monde pour cette AG plus que constructive de même que pour l'engagement et l'investissement constructifs des membres présents !

Séance levée à 20h45.