

Travaux prévus et décisions majeures

1. Travaux de conformité incendie (2024)

- La société CEPII a rendu un rapport de sécurité et a chiffré les travaux de mise en conformité à **147.815,41 € TVAC**.
- Travaux répartis sur **3 blocs (Charlemagne I, II, III)**, incluant : portes coupe-feu, portillons, éclairages de secours, pictogrammes, extincteurs.

 **Décision** : L'AG a validé la réalisation de ces travaux, financés via les fonds de réserve.

2. Sécurité & vidéosurveillance

- Des propositions de **caméras** dans les halls, garages et entrées ont été acceptées.
 - Coût annuel d'entretien : **1.185 €/an** avec installation comprise à **7.022,5 € TVAC**.
-

3. Châssis privatifs

- En cas de remplacement, il faut **respecter** :
 - même couleur,
 - même matériau (PVC ou ALU selon façade),
 - même nombre de divisions,
 - même largeur de profilés.
-

4. Travaux ponctuels récents

- **Réfection partielle de toiture** : gravier retiré, membrane posée, coût : **7.791 € TVAC**.
 - **Pose de détecteurs dans les halls** : petit entretien estimé à **500 € TVAC**.
-

Fonds de réserve disponibles

Situation au 30 juin 2024 :

- **Fonds de réserve totaux : 17.347,66 €**
 - Phase 1 (appartements & commerces) : 5.647,66 €
 - Phase 1 – Hors commerces : 7.670,66 €
 - Garages : 4.029,34 €

Note : Ces montants sont **avant** les déductions liées aux travaux de mise en conformité incendie et caméras, qui seront financés par ces fonds.

Charges mensuelles pour un propriétaire

Exemple d'un lot APP + GARAGE (pages 23 et 25) :

- **Quote-part** : 191/10.000 (121 pour appartement + 70 pour garage).
 - **Provision totale annuelle** (appartement + garage) : environ **1.185 €**
 - Soit environ **98 € / mois**, répartis comme suit :
 - Eau, nettoyage, entretien, ascenseur, assurance, frais administratifs, etc.
 - Charges spécifiques pour le garage : ventilation, éclairage.
-

Provisions et budgets à venir

Les budgets sont **stables** d'année en année. Voici les principaux pour 2024–2025 :

Fonds de roulement (charges courantes) :

- **240.000 €**

Fonds de réserve annuels :

- PHASE 1 - Commerces : 3.200 €
 - PHASE 1 - Hors Commerces : 10.440 €
 - PHASE 2 : 5.000 €
 - PHASE 3 : 15.000 €
 - Garages : 9.000 €
-

Autres éléments importants

- Le syndic est **déchargé chaque année** pour sa gestion.
 - Les comptes sont **approuvés annuellement**, avec un bon suivi comptable.
 - Problèmes en cours : infiltration dans un appartement, bruit d'ascenseur à la PHASE 1.
 - Assurance incendie : AXA, franchise légale, police actualisée chaque année.
-

Points positifs :

- Bonne gestion comptable, fonds de réserve présents.
- Travaux de sécurité bien identifiés et votés.
- Harmonisation des normes de façade.
- Caméras et systèmes de sécurité en cours d'installation.