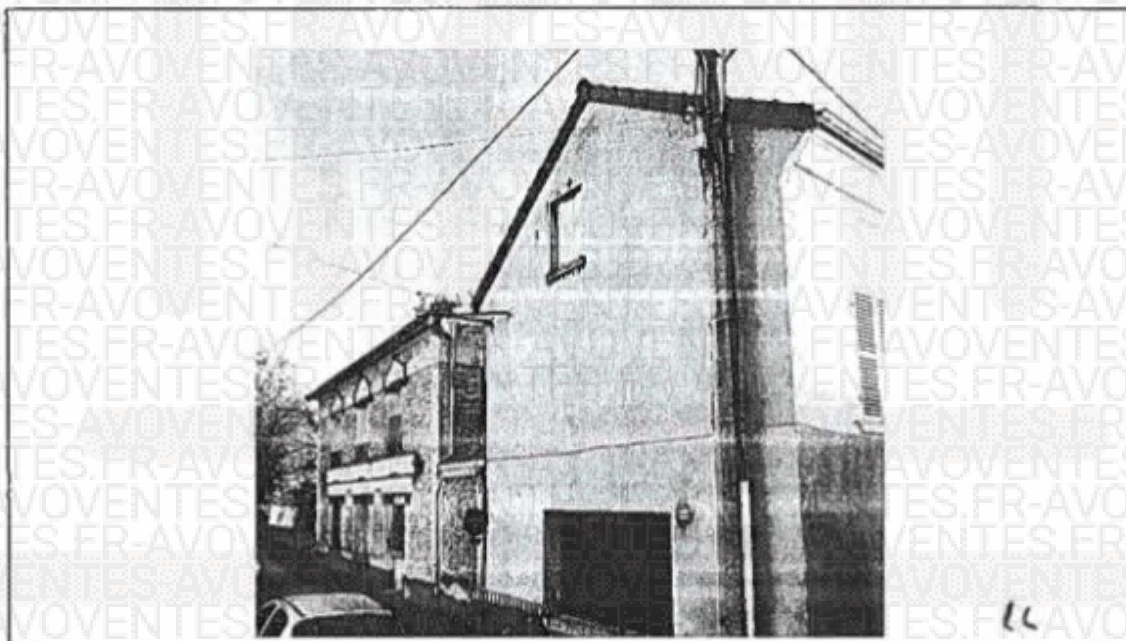


RESIDENCE AVELINE**17 rue Aveline - 77470 TRILPORT****ASSEMBLÉE GÉNÉRALE annuelle****Du lundi 25 mars 2024**

Proximonet - Tél. 01 77 35 19 07 - meaux.contact@citya.com
9 Cours Raoult 77100 Meaux

SAS au capital de 10 000 € - RCS Meaux 509928511 - Carte professionnelle N° 77012016000013334 délivrée par la CCI Seine et Marne
Garantie financière : GALIAN - 89 rue La Boétie 75008 Paris - N° ORIAS 21 000 908

**BIEN
CHEZ
SOI**

f | X | @ | in | d |

CityaQualité
05 61 12 92 16
qualite@citya.com



PROCÈS-VERBAL

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Vos interlocuteurs privilégiés de votre résidence :

©AVOVENTES.FR

Rappel de l'ordre du jour :

RESOLUTION N°01 Election du/de la président(e) de séance de l'assemblée. article 24

RESOLUTION N°02 Election de scrutateur(s)/scrutatrice(s) de l'assemblée. article 24

RESOLUTION N°03 Approbation des comptes de l'exercice N du 01/01/2023 au 31/12/2023 (comptes joints à la convocation en annexe). article 24

RESOLUTION N°04 Lieu de tenue de l'assemblée générale des copropriétaires. article 24

RESOLUTION N°05 Désignation à nouveau du syndic le Cabinet CITYA selon les modalités de son contrat (contrat joint à la convocation en annexe). article 25 ou à défaut article 25-1.

RESOLUTION N°05a Désignation à nouveau du syndic le Cabinet CITYA selon les modalités de son contrat (contrat joint à la convocation en annexe). article 25.1

RESOLUTION N°06 Rapport du conseil syndical pour l'exercice N du 01/01/2023 au 31/12/2023. article sans vote

RESOLUTION N°07 Election du conseil syndical. article sans vote

RESOLUTION N°08 Election du conseil syndical article 25 ou à défaut article 25-1.

RESOLUTION N°08a Election du conseil syndical article 25.1

RESOLUTION N°09 Election du conseil syndical article 25 ou à défaut article 25-1.

RESOLUTION N°09a Election du conseil syndical article 25.1

RESOLUTION N°10 Election du conseil syndical - Proposition en séance. article 25 ou à défaut article 25-1.

RESOLUTION N°10a Election du conseil syndical - Proposition en séance. article 25.1

RESOLUTION N°11 Consultation du conseil syndical : fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire. article 25 ou à défaut article 25-1.

RESOLUTION N°11a Consultation du conseil syndical : fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire. article 25.1

RESOLUTION N°12 Mise en concurrence obligatoire : fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire. article 25 ou à défaut article 25-1.

RESOLUTION N°12a Mise en concurrence obligatoire : fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire. article 25.1

RESOLUTION N°13 Modification du budget prévisionnel pour l'exercice N+1 du 01/01/2024 au 31/12/2024 (budget prévisionnel joint à la convocation en annexe). article 24

RESOLUTION N°14 Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice N+2 du 01/01/2025 au 31/12/2025. article 24

RESOLUTION N°15 Processus de recouvrement des charges. article sans vote

RESOLUTION N°16 Fonds de travaux – Décision à prendre sur le montant de la cotisation annuelle obligatoire. article 25 ou à défaut article 25-1.

RESOLUTION N°16a Fonds de travaux – Décision à prendre sur le montant de la cotisation annuelle obligatoire. article 25.1

RESOLUTION N°17 Vente d'une partie de la parcelle cadastrale AI n° 37 à la Mairie. article 26

RESOLUTION N°17a Vente d'une partie de la parcelle cadastrale AI n° 37 à la Mairie. article 26-1

RESOLUTION N°18 Fixation du prix de cession. article 25 ou à défaut article 25-1.

RESOLUTION N°18a Fixation du prix de cession. article 25.1

RESOLUTION N°19 Mandat au syndic. article 25 ou à défaut article 25-1.

RESOLUTION N°19a Mandat au syndic. article 25.1

RESOLUTION N°20 Honoraires de syndic. article 24

RESOLUTION N°21 Réalisation d'un Projet de Plan Pluriannuel (PPPT) de travaux incluant un Diagnostic de Performance Energétique (DPE) ou un audit énergétique. article sans vote

RESOLUTION N°22 Principe de réalisation d'un projet de plan pluriannuel de travaux. article 24

RESOLUTION N°23 Choix d'une enveloppe budgétaire. article 25 ou à défaut article 25-1.

RESOLUTION N°23a Choix d'une enveloppe budgétaire. article 25.1

RESOLUTION N°24 Honoraires de syndic. article 24

RESOLUTION N°25 Financement. article 24

RESOLUTION N°26 Autorisation de convention spéciale pour l'assurance COPROTECT (assurance contre les impayés de charges) entre le syndicat et le syndic en application de l'article 39 du décret du 17 mars 1967. article 24

RESOLUTION N°27 Décision du syndicat des copropriétaires de souscrire un contrat d'assurance COPROTECT (assurance contre les impayés de charges). article 24

RESOLUTION N°28 Recensement des copropriétaires pour la notification électronique des convocations, procès-verbaux et mises en demeure. article sans vote

RESOLUTION N°29 Questions diverses. Point d'ordre du jour ne faisant pas l'objet d'un vote. article sans vote

Le lundi 25 mars 2024 à 18h00, les copropriétaires de la résidence **AVELINE 17 rue Aveline - 77470 TRILPORT** se sont réunis à l'agence **CITYA PROXIMONET 9 cours Raoul 77100 MEAUX** en assemblée générale annuelle sur convocation du syndic CITYA-PROXIMONET, qui leur a été adressée par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le cabinet **CITYA-PROXIMONET** est présent

Il est dressé une feuille de présence qui fait ressortir que **7 copropriétaires** sur **10** sont présents ou valablement représentés et

©AVOVENTES.FR

représentant **295 tantièmes / 1000 tantièmes** étant absents et non représentés sont par conséquent réputés défailants aux différents votes.

Les pouvoirs en blanc ont été distribués par :

- | | | |
|--------------------------------------|------------------------------|---|
| • Le Président du Conseil Syndical : | ☐ OUI | ☒ NON |
| • Un membre du Conseil Syndical : | ☐ OUI | ☒ NON |
| • Le Président de séance | ☐ OUI | ☒ NON |

Subdélégation: Suite au départ du représentant, les pouvoirs sont redistribués en séance :

RESOLUTION N°01: Election du/de la président(e) de séance de l'assemblée. Article 24

Pour remplir les fonctions de présidente de séance, l'assemblée générale élit

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 705 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 705 tantièmes.

Votes pour : 7 copropriétaire(s) représentant 705 tantièmes / 705 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 705 tantièmes / 705 tantièmes.

RESOLUTION N°02: Election de scrutateur(s)/scrutatrice(s) de l'assemblée. Article 24

Pour remplir les fonctions de scrutatrice de séance, l'assemblée générale élit :

générale est assuré par le syndic, conformément aux dispositions de l'article 15 du décret du 17 Mars 1967.

Le syndic dépose sur le bureau à la disposition du président de séance et du/des scrutateur(s)/scrutatrice(s), la feuille de présence, les pouvoirs, le registre des lettres recommandées et des accusés de réception de la convocation.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 705 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 705 tantièmes.

Votes pour : 7 copropriétaire(s) représentant 705 tantièmes / 705 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 705 tantièmes / 705 tantièmes.

RESOLUTION N°03: Approbation des comptes de l'exercice N du 01/01/2023 au 31/12/2023 (comptes joints à la convocation en annexe). Article 24

Préalablement au vote, le conseil syndical rapporte à l'assemblée générale qu'il a procédé comme chaque année à la vérification des dépenses engagées par le syndic.

Le syndic informe l'assemblée générale que la facture d'eau ainsi que les informations complémentaires sur la qualité de l'eau qui lui ont été transmises sont annexées à la présente convocation conformément à l'article 24-11 de la loi du 10 juillet 1965. Les propriétaires bailleurs sont tenus de transmettre à leur locataire les informations reçues par le syndic.

L'assemblée générale n'a pas d'observation particulière à formuler après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation, l'état financier du syndicat des copropriétaires, le compte de gestion général, et les diverses annexes, de l'exercice N du 01/01/2023 au 31/12/2023, nécessaires à la validité de la décision.

En conséquence l'assemblée générale, après en avoir délibéré, approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition les comptes de charges dudit exercice pour un montant de **6 851,72 EUROS TTC** soit un solde créditeur de **4 298,28 EUROS**.

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 115 tantièmes / 705 tantièmes.
(AVOVENTES.FR 15),

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 705 tantièmes.

Votes pour : 6 copropriétaire(s) représentant 590 tantièmes / 705 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 590 tantièmes / 590 tantièmes.

RESOLUTION N°04: Lieu de tenue de l'assemblée générale des copropriétaires. Article 24

Pour respecter la réglementation sur le lieu de tenue de l'Assemblée Générale, nous vous proposons la résolution suivante.

L'Assemblée Générale après en avoir délibéré, autorise la tenue de la réunion d'Assemblée Générale dans les locaux du syndic CITYA-PROXIMONET, 9 cours Raoult 77100 MEAUX.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 705 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 705 tantièmes.

Votes pour : 7 copropriétaire(s) représentant 705 tantièmes / 705 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 705 tantièmes / 705 tantièmes.

RESOLUTION N°05: Désignation à nouveau du syndic le Cabinet CITYA selon les modalités de son contrat (contrat joint à la convocation en annexe). Article 25 ou à défaut Article 25-1.

L'assemblée générale des copropriétaires nomme en qualité de Syndic le cabinet CITYA PROXIMONET représenté par Directeur Général, titulaire de la carte professionnelle gestion immobilière n° CPI 7701 2016 000 013 334 délivrée par la Chambre de Commerce de Meaux, Garantie Financière assurée par GALIAN.

Le syndic est nommé pour une durée de 1 an qui entrera en vigueur conformément à son contrat le 26 mars 2024 pour se terminer le 30/06/2025.

La mission, les honoraires (ANNUELS soit 2 665,00 EUROS TTC) et les modalités de la gestion du syndic seront ceux définis dans le contrat de mandat de syndic joint à la convocation dont la présente assemblée générale accepte les clauses et conditions en l'état.

L'assemblée générale des copropriétaires désigne l' [] pour signer le contrat de mandat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1000 tantièmes.

Votes contre : 1 copropriétaire(s) représentant 115 tantièmes / 1000 tantièmes.

Votes pour : 6 copropriétaire(s) représentant 590 tantièmes / 1000 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.
Soit 590 tantièmes / 1000 tantièmes.

RESOLUTION N°05 a: 2^{ème} vote à l'article 25-1

Compte tenu du résultat du vote de la résolution précédente à la majorité requise, cette résolution est sans objet.

RESOLUTION N°06: Rapport du conseil syndical pour l'exercice N du 01/01/2023 au 31/12/2023.

Le conseil syndical : fait lecture de son rapport d'activité au cours de l'exercice N du 01/01/2023 au 31/12/2023.

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

RESOLUTION N°07: Election du conseil syndical.

Le conseil syndical assiste et contrôle la gestion du syndic. En outre, il donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur toutes questions concernant le syndicat, pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même.

A sa demande, le conseil syndical peut prendre connaissance, et copie, de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.

Actuellement, les membres du conseil syndical de la résidence élus pour 1 an sont :

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

RESOLUTION N°08: Election du conseil syndical . article 25 ou à défaut Article 25-1.

absent et non représenté lors de l'assemblée générale.

Cette résolution est sans objet.

RESOLUTION N°08 a: 2^{ème} vote à l'article 25-1

Cette résolution est sans objet.

RESOLUTION N°09: Election du conseil synd

le 25 ou à défaut Article 25-1.

le membre du conseil syndical.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1000 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1000 tantièmes.

Votes pour : 7 copropriétaire(s) représentant 705 tantièmes / 1000 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.
Soit 705 tantièmes / 1000 tantièmes.

RESOLUTION N°09 a: 2^{ème} vote à l'article 25-1

Compte tenu du résultat du vote de la résolution précédente à la majorité requise, cette résolution est sans objet.

RESOLUTION N°10: Election du conseil syndical - Proposition en séance. Article 25 ou à défaut Article 25-1.

Mme DUVAL est élue membre du conseil syndical.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1000 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1000 tantièmes.

Votes pour : 7 copropriétaire(s) représentant 705 tantièmes / 1000 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.
Soit 705 tantièmes / 1000 tantièmes.

RESOLUTION N°10 a: 2^{ème} vote à l'article 25-1

Compte tenu du résultat du vote de la résolution précédente à la majorité requise, cette résolution est sans objet.

RESOLUTION N°11: Consultation du conseil syndical : fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire. Article 25 ou à défaut Article 25-1.

L'assemblée générale annuelle, pour satisfaire aux dispositions de l'article 4 de la loi du 31 décembre 1985 modifiant l'article 21 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, décide que le conseil syndical sera consulté par le syndic préalablement à la passation de tous marchés, travaux, contrats et commandes, au-delà d'un seuil de **500,00 EUROS TTC**.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1000 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1000 tantièmes.

Votes pour : 7 copropriétaire(s) représentant 705 tantièmes / 1000 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.
Soit 705 tantièmes / 1000 tantièmes.

RESOLUTION N°11 a: 2^{ème} vote à l'article 25-1

Compte tenu du résultat du vote de la résolution précédente à la majorité requise, cette résolution est sans objet.

RESOLUTION N°12: Mise en concurrence obligatoire : fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire. Article 25 ou à défaut Article 25-1.

L'assemblée générale annuelle, pour satisfaire aux dispositions de l'article 4 de la loi du 31 décembre 1985 modifiant l'article 21 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, lui-même modifié par l'article 81-4 de la loi solidarité et renouvellement urbain du 13 décembre 2000, décide de fixer à **500,00 EUROS TTC**, le montant de tous marchés, travaux, contrats et commandes, à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1000 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1000 tantièmes.

Votes pour : 7 copropriétaire(s) représentant 705 tantièmes / 1000 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.
Soit 705 tantièmes / 1000 tantièmes.

RESOLUTION N°12 a: 2^{ème} vote à l'article 25-1

Compte tenu du résultat du vote de la résolution précédente à la majorité requise, cette résolution est sans objet.

RESOLUTION N°13: Modification du budget prévisionnel pour l'exercice N+1 du 01/01/2024 au 31/12/2024 (budget prévisionnel joint à la convocation en annexe). Article 24

L'assemblée générale qui s'est tenue le 03 avril 2023 a voté un budget prévisionnel pour l'exercice N+1 du 01/01/2024 au 31/12/2024 pour un montant de **11 510,00 EUROS TTC**.

Compte tenu du résultat de l'exercice précédant l'application en cours de ce budget prévisionnel, et après avoir examiné le projet de budget de l'exercice joint à la convocation et en avoir délibéré, l'assemblée décide de le modifier pour le ramener à la somme de **9 515,24 EUROS TTC** pour l'exercice N+1 du 01/01/2024 au 31/12/2024.

L'assemblée autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du budget voté en quatre trimestres avec régularisation des montants déjà appelés à l'échéance du prochain appel de fonds.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 705 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 705 tantièmes.

Votes pour : 6 copropriétaire(s) représentant 590 tantièmes / 705 tantièmes.

Non VOTANT : copropriétaire(s) :
N'ont pas pris part au vote

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 590 tantièmes / 590 tantièmes.

RESOLUTION N°14: Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice N+2 du 01/01/2025 au 31/12/2025. Article 24

Conformément aux dispositions de l'article 43 du décret du 17 mars 1967 modifié le budget prévisionnel doit être voté avant le début de l'exercice qu'il concerne.

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation nécessaires à la validation et après en avoir délibéré approuve le budget prévisionnel pour l'exercice N+2 débutant le **01/01/2025** et finissant le **31/12/2025** arrêté à la somme de **9 610,24 EUROS TTC**.

Le budget détaillé par poste de dépenses, a été élaboré par le syndic, assisté par le conseil syndical. Les appels provisionnels à proportion du budget voté seront appelés en quatre trimestres égaux et exigibles le premier jour de chaque trimestre.

Au cas où le budget prévisionnel de l'exercice suivant ne pourrait être voté préalablement au début dudit exercice le syndic est autorisé à appeler successivement les deux premières provisions trimestrielles, chacune d'un montant égal au quart du budget prévisionnel objet de la présente résolution.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 705 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 705 tantièmes.

Votes pour : 6 copropriétaire(s) représentant 590 tantièmes / 705 tantièmes.

Non VOTANT : copropriétaire(s) :
N'ont pas pris part au vote

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 590 tantièmes / 590 tantièmes.

RESOLUTION N°15: Processus de recouvrement des charges.

Objet : Les charges ou appels de fonds sont, d'une façon générale, payables à réception, exigibles le 1er jour du premier mois du trimestre appelé.

Le processus de recouvrement applicable à compter de la date d'émission de l'appel de fonds en cas d'impayés est le suivant :

Exemple 2ème trimestre d'une année civile (Avril/Mai/Juin) :

Copropriétaires non mensualisés et non prélevés :

10 Avril : Rappel gratuit par mail

20 Avril : Première mise en demeure (Lettre Recommandée AR ou Lettre Recommandée Electronique)

10 Mai : Deuxième mise en demeure (Lettre Recommandée AR ou Lettre Recommandée Electronique)

15 Juin : Remise dossier à un huissier

Dès lors que le débiteur n'a pas pris contact avec nos services à la suite du commandement de payer les charges de copropriété et que le montant de la dette est inférieur à 3 000 €, le dossier est transmis au conciliateur de justice.

Au-delà de 3 000 €, le dossier est transmis à l'avocat pour assignation devant la Juridiction compétente afin d'obtenir un titre exécutoire qui permettra le recouvrement forcé de la dette (saisie bancaire, mobilière, sur rémunération et saisie immobilière).

Copropriétaires mensualisés et prélevés (en cas de défaut de prélèvement ou de rejet) :

10 avril : Rappel gratuite par mail (copropriétaires mensualisés et prélevés)

18 avril : Première mise en demeure (Lettre Recommandée AR ou Lettre Recommandée Electronique copropriétaires mensualisés et prélevés)

Le trimestre suivant : remise dossier à un huissier (pour les copropriétaires mensualisés et prélevés)

Dès lors que le débiteur n'a pas pris contact avec nos services à la suite du commandement de payer les charges de copropriété et que le montant de la dette est inférieur à 3 000 €, le dossier est transmis au conciliateur de justice.

Au-delà de 3 000 €, le dossier est transmis à l'avocat pour assignation devant la Juridiction compétente afin d'obtenir un titre exécutoire qui permettra le recouvrement forcé de la dette (saisie bancaire, mobilière, sur rémunération et saisie immobilière).

Il est suggéré aux copropriétaires rencontrant des difficultés financières de se mettre en rapport avec nos services en vue d'établir un échéancier de paiement.

Le processus de recouvrement des charges impayées peut en ce cas être interrompu.

Le non-respect de l'échéancier établi entraîne la reprise immédiate de la procédure.

La liste des débiteurs est adressée à chaque copropriétaire avec la convocation d'AG annuelle devant statuer sur les comptes de l'exercice clos.

Il est possible de payer ses charges en plusieurs fois soit par télépaiement (via votre compte my citya), soit par virement bancaire soit par chèque.

Toutefois, la seule consigne à respecter est la date d'opération doit avoir lieu avant le 8 de chaque mois au plus tard.

L'Assemblée Générale prend acte de l'information.

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

RESOLUTION N°16: Fonds de travaux – Décision à prendre sur le montant de la cotisation annuelle obligatoire. Article 25 ou à défaut Article 25-1.

L'assemblée générale :

Après avoir pris acte que l'article 14-2-1 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 impose à compter du 1er janvier 2023 pour toutes les copropriétés de plus de 10 ans à compter de la date de réception des travaux de construction de l'immeuble quelque soit leur taille:

- de constituer un fonds de travaux pour les dépenses concernant :
 - l'élaboration du projet de plan pluriannuel de travaux et, le cas échéant, du diagnostic technique global,
 - la réalisation des travaux prévus dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale des copropriétaires,
 - les travaux décidés par le syndic en cas d'urgence,
 - les travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants et à la réalisation d'économies d'énergie, non prévus dans le plan pluriannuel de travaux,
 - d'alimenter ce fonds de travaux par une cotisation annuelle obligatoire dont le montant ne pourra pas être inférieur à 5% du budget prévisionnel, ni en cas d'adoption d'un Plan Pluriannuel Travaux à 2,5 % du montant des travaux prévus dans le plan adopté,
 - de verser ce fonds de travaux sur un compte séparé rémunéré au profit du syndicat des copropriétaires dont les intérêts produits seront définitivement acquis au syndicat des copropriétaires,
 - de rattacher le fonds de travaux ainsi constitué aux lots ; il ne sera donc pas remboursé au vendeur à l'occasion de la vente de son lot.
- et après avoir délibéré décide :
- de fixer le montant de la cotisation annuelle du fonds de travaux à **1 000,00 EUROS**
 - Le montant de cette cotisation annuelle sera révisé chaque année en fonction du budget prévisionnel,
 - d'appeler ces sommes sur la base des charges communes générales en quatre trimestres égaux et exigibles le 1^{er} jour de chaque trimestre. Pour l'année en cours, ces sommes seront appelées sur le nombre de trimestres restants à courir sur l'exercice en cours, à parts égales, exigibles le 1er jour de chaque trimestre,
 - de placer ce fonds de travaux sur un compte livret A ouvert dans le même établissement que celui du compte courant ; les produits de ce placement seront également capitalisés sur le compte livret.

Pour mémoire les différents fonds travaux de votre copropriété s'élèvent au **31/12/2023** à la somme de : **3 333,37 EUROS**

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1000 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1000 tantièmes.

Votes pour : 6 copropriétaire(s) représentant 590 tantièmes / 1000 tantièmes.

Non VOTANT : copropriétaire(s) 1 totalisant 115 tantièmes

N'ont pas pris part au vote

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.
Soit 590 tantièmes / 1000 tantièmes.

RESOLUTION N°16 a: 2^{ème} vote à l'article 25-1

Compte tenu du résultat du vote de la résolution précédente à la majorité requise, cette résolution est sans objet.

RESOLUTION N°17: Vente d'une partie de la parcelle cadastrale AI n° 37 à la Mairie. Article 26

Le syndic informe l'Assemblée Générale que la communauté d'agglomération du Pays de Meaux a pris attache avec ses services dans le cadre de la réalisation du pôle gare de la commune de TRILPORT.

Cette dernière souhaite acquérir une partie d'environ 54 m² du jardin de la copropriété aux fins de la réalisation de son projet au prix de 60 €/m².

Dans l'intérêt du syndicat des copropriétaires, un courrier de réponse a été adressé en indiquant que cette demande serait acceptée uniquement si l'offre était à minima revu au prix de 450 €/m². En effet, la proposition initiale reçue est bien inférieure aux prix constatés sur le marché. A ce jour, nous restons dans l'attente d'un retour des services de la communauté d'agglomération de Meaux.

L'assemblée générale prend acte de cette offre et après en avoir délibéré, décide d'accepter la vente d'une partie de parcelle à la communauté d'agglomération du Pays de Meaux à condition que l'offre soit portée au prix de 450 €/m².

Dans l'attente du rendez-vous du 9 avril 2024 et d'obtenir plus d'informations sur le futur projet, l'assemblée générale décide de reporter cette décision à l'ordre du jour d'une prochaine assemblée générale.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1000 tantièmes.

Votes contre : 6 copropriétaire(s) représentant 590 tantièmes / 1000 tantièmes.

Résolution refusée à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.
Soit 590 tantièmes / 1000 tantièmes.

RESOLUTION N°17 a: 2^{ème} vote à l'article 26-1

Compte tenu du résultat du vote de la résolution précédente à la majorité requise, cette résolution est sans objet.
RESOLUTION N°18: Fixation du prix de cession. Article 25 ou à défaut Article 25-1.

Compte tenu du résultat du vote de la résolution précédente à la majorité requise, cette résolution est sans objet.
RESOLUTION N°18 a: 2^{ème} vote à l'article 25-1

Compte tenu du résultat du vote de la résolution précédente à la majorité requise, cette résolution est sans objet.
RESOLUTION N°19: Mandat au syndic. Article 25 ou à défaut Article 25-1.

Compte tenu du résultat du vote de la résolution précédente à la majorité requise, cette résolution est sans objet.
RESOLUTION N°19 a: 2^{ème} vote à l'article 25-1

Compte tenu du résultat du vote de la résolution précédente à la majorité requise, cette résolution est sans objet.
RESOLUTION N°20: Honoraires de syndic. Article 24

Compte tenu du résultat du vote de la résolution précédente à la majorité requise, cette résolution est sans objet.

RESOLUTION N°21: Réalisation d'un Projet de Plan Pluriannuel (PPPT) de travaux incluant un Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) ou un audit énergétique.

Rappel de l'obligation : L'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965, modifié par la loi 2021-1104 dite loi Climat & Résilience du 22 août 2021, impose la réalisation d'un PPPT pour les copropriétés de plus de quinze ans, à destination partielle ou totale d'habitation ET la réalisation d'un DPE, pour tous les immeubles d'habitation dont le permis de construire est antérieur au 1er juillet 2013 conformément à la loi Climat et résilience du 22 août 2021.

Le PPPT comprend, à partir d'une analyse du bâti et des équipements de l'immeuble ainsi que du DPE de la copropriété :

- L'inventaire des travaux par ordre de priorité nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants, à la réalisation d'économies d'énergies et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre
- La prévision des performances énergétiques attendues
- L'évaluation du coût des travaux La planification des travaux sur les 10 prochaines années
- Une proposition d'échéancier pour les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire dans les dix prochaines années.

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

RESOLUTION N°22: Principe de réalisation d'un projet de plan pluriannuel de travaux. Article 24

L'Assemblée Générale, informée de son obligation de réaliser un projet de plan pluriannuel de travaux et entendu les explications apportées par le syndic, décide de faire réaliser confie la réalisation du projet de plan pluriannuel de travaux.

L'assemblée générale décide reporter cette décision à une prochaine assemblée générale.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 705 tantièmes.

Votes contre : 7 copropriétaire(s) représentant 705 tantièmes / 705 tantièmes.

Votes pour : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 705

Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 705 tantièmes / 705 tantièmes.

RESOLUTION N°23: Choix d'une enveloppe budgétaire. Article 25 ou à défaut Article 25-1.
Compte tenu du résultat du vote de la résolution précédente à la majorité requise, cette résolution est sans objet.

RESOLUTION N°23 a: 2^{ème} vote à l'article 25-1
Compte tenu du résultat du vote de la résolution précédente à la majorité requise, cette résolution est sans objet.

RESOLUTION N°24: Honoraires de syndic. Article 24
Compte tenu du résultat du vote de la résolution précédente à la majorité requise, cette résolution est sans objet.

RESOLUTION N°25: Financement. Article 24
Compte tenu du résultat du vote de la résolution précédente à la majorité requise, cette résolution est sans objet.

RESOLUTION N°26: Autorisation de convention spéciale pour l'assurance COPROTECT (assurance contre les impayés de charges) entre le syndicat et le syndic en application de l'article 39 du décret du 17 mars 1967. Article 24

Conformément à l'article 39 du décret du 17 mars 1967, l'assemblée générale est informée du fait que le contrat d'assurance COPROTECT est assuré par l'intermédiaire du cabinet CITYA ASSURANCES courtier, filiale de ARCHE au même titre que CITYA IMMOBILIER.

L'assemblée générale prend acte et autorise cette convention.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 705 tantièmes.

Votes contre : 7 copropriétaire(s) représentant 705 tantièmes / 705 tantièmes.

Votes pour : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 705

Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 705 tantièmes / 705 tantièmes.

RESOLUTION N°27: Décision du syndicat des copropriétaires de souscrire un contrat d'assurance COPROTECT (assurance contre les impayés de charges). Article 24

Afin de protéger les intérêts du syndicat des copropriétaires, nous vous proposerons de souscrire un contrat de protection juridique.

Cette protection juridique viendra, notamment défendre les intérêts du SDC, en cas de litiges l'opposant à une société intervenante lors de travaux d'entretien, ou un litige en interne (avec un résident qui ne respecte pas les dispositions du RCP ou votées en AG) ou bien encore contre des interlocuteurs extérieurs (exemple la commune a réalisé des travaux de voirie et ces travaux ont endommagé les canalisations de la résidence).

Après avoir observé un délai, de démarches amiables et si celles-ci s'avèrent infructueuses, il pourra donc être déclenché une procédure de défense par le biais de cette assurance. Cette dernière prendre en charge les frais nécessaires s'y affèrent (courriers, mises en demeure, huissiers, avocats).

Le syndicat des copropriétaires après avoir pris connaissance des conditions générales et particulières de l'offre du contrat d'assurance COPROTECT, décide de le retenir moyennant la somme de 99,00 €.

La prise d'effet de ce contrat sera à la date du 1er jour du prochain trimestre soit le 1er avril 2024.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 705 tantièmes.

Votes contre : 7 copropriétaire(s) représentant 705 tantièmes / 705 tantièmes.

Votes pour : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 705

Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 705 tantièmes / 705 tantièmes.

RESOLUTION N°28: Recensement des copropriétaires pour la notification électronique des convocations, procès-verbaux et mises en demeure.

La mise en place de la Lettre Recommandée Electronique est un enjeu important en copropriété tant du point de vue écologique qu'économique.

Le syndic informe donc les copropriétaires de la mise en place de cette Lettre Recommandée Electronique pour les notifications des convocations, procès-verbaux et mises en demeure par la société Q1C1.

Cette nouvelle prestation qui répond au décret 2015-1325 du 21/10/2015 permettrait de préserver 3 000 arbres par an et contribuera donc à la protection de la planète.

Elle permettra également une plus grande rapidité des échanges et vous évitera de devoir aller à LA POSTE au cas où vous n'êtes pas chez vous lors de la distribution du courrier.

Les copropriétaires suivants souhaitent recevoir leurs notifications et mise en demeure par Lettre Recommandée Electronique :

- M. ZAHO
- Mme TISON

Les copropriétaires sont également informés qu'ils peuvent donner leur accord par tout moyen conférant date certaine.

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

RESOLUTION N°29: Questions diverses. Point d'ordre du jour ne faisant pas l'objet d'un vote.

Ouverture des débats relatifs aux questions diverses des copropriétaires non soumises à un vote.

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

Règles de convocation de l'assemblée générale – demande d'inscription.

Conformément à l'article 10 du décret du 17 mars 1967 modifié :

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.

Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise en application des 7^{ème} et 8^{ème} du I de l'article 11 du décret du 17 Mars 1967. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du e du point II de l'article 24 et du b de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux.

A l'occasion de chaque appel de fonds qu'il adresse aux copropriétaires, le syndic rappelle les dispositions de l'alinéa précédent.

Les règles de majorité selon la loi du 10 Juillet 1965 sont les suivantes :

1. Art.24 : majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.
2. Art.25 : majorité des voix de tous les copropriétaires du syndicat.
3. Art.25-1 : lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité des voix de tous les copropriétaires, en application de l'article 25 ou d'une autre disposition, mais que le projet a recueilli au moins le tiers de ces voix, la même assemblée se prononce à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.
4. Art.26 : majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.
5. Art.26-1 : lorsque l'assemblée générale n'a pas décidé à la majorité prévue au premier alinéa de l'article 26 mais que le projet a au moins recueilli l'approbation de la moitié des membres du syndicat des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, représentant au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée se prononce à la majorité des voix de tous les copropriétaires en procédant immédiatement à un second vote.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20h15.

DISPOSITIONS LEGALES :

- Les dispositions légales actuellement en vigueur nous obligent à notifier en la forme recommandée avec accusé de réception, le présent procès-verbal, aux copropriétaires qui n'ont été ni présents, ni représentés à l'assemblée générale, ainsi qu'aux copropriétaires opposants à l'une ou plusieurs des résolutions adoptées ou refusées par l'assemblée générale.
- Par ailleurs, les mêmes dispositions légales nous font obligation de reproduire, ci-après, in extenso : < Loi du 10/7/1965 – article 42 alinéa 2 : " Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée, sans ses annexes. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa du présent article ".
- Rappel est fait que les actions de contestation doivent être faites non par lettre recommandée avec accusé de réception, mais par voie d'assignation devant le tribunal judiciaire du ressort duquel dépend l'immeuble.

Nous vous prions d'agréer, Chère Madame, Cher Monsieur, nos salutations distinguées.

Présidente de séance

CITYA-PROXIMMONET

©AVOVENTES.FR

Secrétaire de séance

CITYA-PROXIMMONET

©AVOVENTES.FR

Certificat de signature électronique

Solution de signature électronique de documents conforme aux exigences du règlement 910/2014 du parlement européen et du conseil sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur (eIDAS).

Cette solution de signature électronique de documents "ICSign" est commercialisée par ICS et délivrée par Vialink, tiers de confiance du groupe *BRED Banque Populaire*.

Vialink - 1-3, Place Uranie - 94340 Joinville-le-Pont - www.vialink.fr



Signatures électroniques

@AVOVENTES.FR