

RESIDENCE AVELINE
17 rue Aveline - 77470 TRILPORT

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE annuelle
Du mardi 10 mars 2026



Proximmonet - 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**



CityaQualité
05 61 12 92 16
qualite@citya.com



PROCÈS-VERBAL

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Vos interlocuteurs privilégiés de votre résidence :

© AVOVENTES.FR

Né

Le mardi 10 mars 2026 à 18h00, les copropriétaires de la résidence **AVELINE 17 rue Aveline - 77470 TRILPORT** se sont réunis à l'agence **CITYA PROXIMMONET 9 cours Raoult 77100 MEAUX** en assemblée générale annuelle sur convocation du syndic CITYA-PROXIMMONET, qui leur a été adressée par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le cabinet CITYA-PROXIMMONET est représenté par :

Il est dressé une feuille de présence qui fait ressortir que 495 copropriétaires sur 1000 sont présents ou valablement représentés et représentent 495 tantièmes / 1000 tantièmes.

représentant 505 tantièmes / 1000 tantièmes étant absents et non représentés sont par conséquent réputés défaillants 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 :

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 Election du secrétaire de séance de l'assemblée, article 24

RESOLUTION N°04 Approbation des comptes de l'exercice N du 01/01/2025 au 31/12/2025, article 24

RESOLUTION N°05 Lieu de tenue de l'Assemblée Générale article 24

RESOLUTION N°06 Désignation à nouveau du syndic le Cabinet CITYA MEAUX selon les modalités de son contrat, article 25 ou à défaut article 25-1.

RESOLUTION N°06a Désignation à nouveau du syndic le Cabinet CITYA MEAUX selon les modalités de son contrat, article 25.1

RESOLUTION N°07 Rapport du conseil syndical pour l'exercice N du 01/01/2025 au 31/12/2025, article sans vote

RESOLUTION N°08 Election du conseil syndical, article sans vote

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, article 25 ou à défaut article 25-1.

RESOLUTION N°10a Election du conseil syndical, article 25.1

RESOLUTION N°11 Election du conseil syndical - Proposition en séance article 25 ou à défaut article 25-1.

RESOLUTION N°11a Election du conseil syndical - Proposition en séance article 25.1

RESOLUTION N°12 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°12a 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°13 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°13a 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°14 Modification du budget prévisionnel pour l'exercice N+1 du 01/01/2026 au 31/12/2026. article 24

RESOLUTION N°15 Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice N+2 du 01/01/2027 au 31/12/2027. article 24

RESOLUTION N°16 Processus de recouvrement des charges article sans vote

RESOLUTION N°17 Fonds de travaux – Décision à prendre sur le montant de la cotisation annuelle obligatoire. article 25 ou à défaut article 25-1.

RESOLUTION N°17a Fonds de travaux – Décision à prendre sur le montant de la cotisation annuelle obligatoire. article 25.1

RESOLUTION N°18 Vente d'une partie de la parcelle cadastrale AI n° 37 à la Mairie. article 26

RESOLUTION N°18a Vente d'une partie de la parcelle cadastrale AI n° 37 à la Mairie. article 26-1

RESOLUTION N°19 Fixation du prix de cession article 25 ou à défaut article 25-1.

RESOLUTION N°19a Fixation du prix de cession article 25.1

RESOLUTION N°20 Mandat au syndic article 25 ou à défaut article 25-1.

RESOLUTION N°20a Mandat au syndic article 25.1

RESOLUTION N°21 Honoraires de syndic. article 24

RESOLUTION N°22 Décision de procéder au remboursement des sommes acquises pour la vente de la partie de parcelle cadastrale AI n° 37 article 24

RESOLUTION N°23 Point d'information sur la procédure article sans vote

RESOLUTION N°24 Autorisation permanente aux forces de l'ordre (la police nationale, police municipale, gendarmerie, ...) d'entrer dans les parties communes. article 24

RESOLUTION N°25 Questions diverses. Point d'ordre du jour ne faisant pas l'objet d'un vote. article sans vote

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 / 495 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 495 tantièmes.

Votes pour : 5 copropriétaire(s) représentant 495 tantièmes / 495 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 495 tantièmes / 495 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

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 495 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 495 tantièmes.

Votes pour : 5 copropriétaire(s) représentant 495 tantièmes / 495 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 495 tantièmes / 495 tantièmes.

RESOLUTION N°03: Election du secrétaire de séance de l'assemblée. Article 24

Pour remplir les fonctions de secrétaire de séance, l'assemblée générale élit **CITYA MEAUX** représentant le cabinet CITYA MEAUX.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 495 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 495 tantièmes.

Votes pour : 5 copropriétaire(s) représentant 495 tantièmes / 495 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 495 tantièmes / 495 tantièmes.**

RESOLUTION N°04: Approbation des comptes de l'exercice N du 01/01/2025 au 31/12/2025. 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 01/01/2025 au 31/12/2025, nécessaires à la validité de la décision.

Il est à noter que les comptes sont présentés sans les répartitions individuelles d'eau.

En effet, malgré notre demande par mail du 19 janvier 2026, nous restons dans l'attente de retour de certains copropriétaires.

Les consommations individuelles seront intégrées à la régularisation des charges, à défaut de transmission des forfaits seront appliqués

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 9.533.57 EUROS TTC soit un solde créditeur de 387.19 EUROS.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 495 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 495 tantièmes.

Votes pour : 5 copropriétaire(s) représentant 495 tantièmes / 495 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 495 tantièmes / 495 tantièmes.**

RESOLUTION N°05: Lieu de tenue de l'Assemblée Générale 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 Raoul 77100 MEAUX.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 495 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 495 tantièmes.

Votes pour : 5 copropriétaire(s) représentant 495 tantièmes / 495 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 495 tantièmes / 495 tantièmes.**

RESOLUTION N°06: Désignation à nouveau du syndic le Cabinet CITYA MEAUX selon les modalités de son contrat. Article 25 ou à défaut Article 25-1.

L'assemblée générale des copropriétaires nomme en qualité de Syndic le cabinet CITYA PROXIMMONET 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 11/03/2026 pour se terminer le 30/06/2027.

La mission, les honoraires (ANNUELS soit 2.975.00 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 Madame 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 : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1000 tantièmes.

Votes pour : 5 copropriétaire(s) représentant 495 tantièmes / 1000 tantièmes.

La résolution (article 25) ayant obtenu 495 tantièmes / 1000 tantièmes; la majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé immédiatement à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

RESOLUTION N°06 a: 2^{ème} vote à l'article 25-1

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 495 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 495 tantièmes.

Votes pour : 5 copropriétaire(s) représentant 495 tantièmes / 495 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .
Soit 495 tantièmes / 495 tantièmes.

RESOLUTION N°07: Rapport du conseil syndical pour l'exercice N du 01/01/2025 au 31/12/2025.

Le conseil syndical : fait lecture de son rapport d'activité au cours de l'exercice N du 01/01/2025 au 31/12/2025.

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

RESOLUTION N°08: 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 élues pour 1 an sont

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

RESOLUTION N°09: Election du conseil syndical cle 25 ou à défaut Article 25-1.

M^r 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 : 5 copropriétaire(s) représentant 495 tantièmes / 1000 tantièmes.

La résolution (article 25) ayant obtenu 495 tantièmes / 1000 tantièmes; la majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé immédiatement à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

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

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 495 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 495 tantièmes.

Votes pour : 5 copropriétaire(s) représentant 495 tantièmes / 495 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .
Soit 495 tantièmes / 495 tantièmes.

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

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 : 5 copropriétaire(s) représentant 495 tantièmes / 1000 tantièmes.

La résolution (article 25) ayant obtenu 495 tantièmes / 1000 tantièmes; la majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé immédiatement à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

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

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 495 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 495 tantièmes.

Votes pour : 5 copropriétaire(s) représentant 495 tantièmes / 495 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .
Soit 495 tantièmes / 495 tantièmes.

RESOLUTION N°11: Election du conseil syndical - Proposition en séance Article 25 ou à défaut Article 25-1.

Aucune candidature en séance.

Cette résolution est sans objet.

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

Cette résolution est sans objet.

RESOLUTION N°12: 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 : 5 copropriétaire(s) représentant 495 tantièmes / 1000 tantièmes.

La résolution (article 25) ayant obtenu 495 tantièmes / 1000 tantièmes; la majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé immédiatement à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

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

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 495 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 495 tantièmes.

Votes pour : 5 copropriétaire(s) représentant 495 tantièmes / 495 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .
Soit 495 tantièmes / 495 tantièmes.

RESOLUTION N°13: 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 : 5 copropriétaire(s) représentant 495 tantièmes / 1000 tantièmes.

La résolution (article 25) ayant obtenu 495 tantièmes / 1000 tantièmes; la majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé immédiatement à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

RESOLUTION N°13 a: 2^{ème} vote à l'article 25-1

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 495 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 495 tantièmes.

Votes pour : 5 copropriétaire(s) représentant 495 tantièmes / 495 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .
Soit 495 tantièmes / 495 tantièmes.

RESOLUTION N°14: Modification du budget prévisionnel pour l'exercice N+1 du 01/01/2026 au 31/12/2026. Article 24

L'assemblée générale qui s'est tenue le 10/03/2025 a voté un budget prévisionnel pour l'exercice N+1 du 01/01/2026 au 31/12/2026 pour un montant de 10.025.62 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 fixer au montant de 9.393.40 EUROS TTC pour l'exercice N+1 du 01/01/2026 au 31/12/2026.

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 / 495 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 495 tantièmes.

Votes pour : 5 copropriétaire(s) représentant 495 tantièmes / 495 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 495 tantièmes / 495 tantièmes.

RESOLUTION N°15: Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice N+2 du 01/01/2027 au 31/12/2027. 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 01/01/2027 et finissant le 31/12/2027 arrêté à la somme de 9.513.40 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 / 495 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 495 tantièmes.

Votes pour : 5 copropriétaire(s) représentant 495 tantièmes / 495 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 495 tantièmes / 495 tantièmes.

RESOLUTION N°16: 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°17: 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 quelle que 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 :
 - 1 856,69 EUROS (5 % du budget prévisionnel annuel + 1 387,02 €). Le montant de cette cotisation annuelle sera par conséquent 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 1er 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 séparé rémunéré 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 31/12/2025 à la somme de : 4.390.27 EUROS.

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

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

Votes pour : 5 copropriétaire(s) représentant 495 tantièmes / 1000 tantièmes.

La résolution (article 25) ayant obtenu 495 tantièmes / 1000 tantièmes; la majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé immédiatement à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

RESOLUTION N°17 a: 2^{ème} vote à l'article 25-1

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 495 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 495 tantièmes.

Votes pour : 5 copropriétaire(s) représentant 495 tantièmes / 495 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .
Soit 495 tantièmes / 495 tantièmes.

RESOLUTION N°18: Vente d'une partie de la parcelle cadastrale AI n° 37 à la Mairie. Article 26

Pour mémoire, l'assemblée générale des copropriétaires du 25/03/2024 avait été informée par le syndic 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.

L'assemblée générale avait décidé de reporter le vote de cette vente pour rencontrer les services de la Mairie le 09/04/2024, à la suite duquel un compte rendu que vous trouverez ci-joint, à votre convocation, a été rédigé.

L'assemblée générale, prend acte de cette offre et décide, après avoir pris connaissance des éléments joints à la convocation et en avoir délibéré, 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 60,00 €/m².

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

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

Votes pour : 5 copropriétaire(s) représentant 495 tantièmes / 1000 tantièmes.

La résolution ayant recueilli l'approbation de la moitié des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, représentant au moins le tiers des voix du syndicat, il est procédé immédiatement à un second vote à l'article 26-1.

Soit 495 tantièmes / 1000 tantièmes.

RESOLUTION N°18 a: 2^{ème} vote à l'article 26-1

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

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

Votes pour : 5 copropriétaire(s) représentant 495 tantièmes / 1000 tantièmes

Résolution refusée à la majorité des voix de tous les copropriétaires .
Soit 495 tantièmes / 1000 tantièmes.

RESOLUTION N°19: Fixation du prix de cession Article 25 ou à défaut Article 25-1.

L'assemblée générale décide de céder cette parcelle pour un montant de 3 240,00 €.

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

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

Votes pour : 5 copropriétaire(s) représentant 495 tantièmes / 1000 tantièmes.

La résolution (article 25) ayant obtenu 495 tantièmes / 1000 tantièmes; la majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé immédiatement à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

RESOLUTION N°19 a: 2^{ème} vote à l'article 25-1

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 495 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 495 tantièmes.

Votes pour : 5 copropriétaire(s) représentant 495 tantièmes / 495 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .
Soit 495 tantièmes / 495 tantièmes.

RESOLUTION N°20: Mandat au syndic Article 25 ou à défaut Article 25-1.

L'assemblée générale donne mandat au syndic pour signer tout document utile à la bonne exécution de cette vente, à la condition suspensive de validation de tous les documents obligatoires et nécessaires qui seront présentés à une prochaine assemblée générale (modificatif du règlement de copropriété, etc).

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

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

Votes pour : 5 copropriétaire(s) représentant 495 tantièmes / 1000 tantièmes.

La résolution (article 25) ayant obtenu **495 tantièmes / 1000 tantièmes**; la majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé immédiatement à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

RESOLUTION N°20 a: 2^{ème} vote à l'article 25-1

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 495 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 495 tantièmes.

Votes pour : 5 copropriétaire(s) représentant 495 tantièmes / 495 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .
Soit 495 tantièmes / 495 tantièmes.

RESOLUTION N°21: Honoraires de syndic. Article 24

L'assemblée générale après en avoir délibéré décide que la rémunération du syndic pour la gestion administrative et comptable pour la vente d'une partie de la parcelle cadastrale AI n° 37 votée s'établira à la vacation horaire.

Cette résolution comprend notamment la gestion comptable et financière (ouverture d'un compte travaux, édition des appels de fonds, encaissements, règlement des situations selon avancement, comptabilisation, solde du compte), la gestion administrative (souscription d'assurances obligatoires, signature des marchés ou ordre de service, rédaction et signature du procès-verbal de réception et du constat de levées de réserves) ainsi que le suivi de l'avancement et du bon déroulement des travaux.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 495 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 495 tantièmes.

Votes pour : 5 copropriétaire(s) représentant 495 tantièmes / 495 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 495 tantièmes / 495 tantièmes.

RESOLUTION N°22: Décision de procéder au remboursement des sommes acquises pour la vente de la partie de parcelle cadastrale AI n° 37 Article 24

L'assemblée générale après en avoir délibéré, décide de procéder au remboursement de la somme de 3 240,00 € aux copropriétaires sur la base de la clé de répartition Charges Communes Générales concomitamment à la signature de l'acte authentique de vente.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 495 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 495 tantièmes.

Votes pour : 5 copropriétaire(s) représentant 495 tantièmes / 495 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 495 tantièmes / 495 tantièmes.

RESOLUTION N°23: Point d'information sur la procédure

Maître MEURIN, en charge de la procédure, nous informait courant mai 2025 que ce dernier a également été mandaté par le CIC Est pour engager la même procédure.

Afin de limiter les coûts pour la copropriété, Maître MEURIN nous proposait donc d'engager la procédure au nom de CIC Est. Ce qui engendrerait une économie importante de fonds puisque les honoraires d'avocats et frais d'hypothèque pour la mise en place de la vente par adjudication peuvent s'estimer à 5 000,00 € HT, il faut également compter près de 3 000,00 € HT pour les frais de publicité.

Cela ne change rien pour le syndicat des copropriétaires en termes de recouvrement des charges puisque ce dernier reste le créancier privilégié pour l'année de la vente et les deux années antérieures puis en concurrence pour les deux années encore antérieures et le solde.

Nous avons bien entendu accepté sa proposition afin de faire économiser pas moins de 8 000,00 € HT de frais de procédure à la copropriété.

Le commandement de payer valant saisie a été délivré courant octobre 2025.

Mr l'ayant pas fait suite à ce dernier, l'assignation à créancier a été délivrée pour l'audience du 22 janvier 2026. Le prix de départ de la vente aux enchères du bien de Mm fixé à 15 000,00 €.

L'assemblée générale prend acte de cette information.

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

RESOLUTION N°24: Autorisation permanente aux forces de l'ordre (la police nationale, police municipale, gendarmerie, ...)
d'entrer dans les parties communes. Article 24

Une éventuelle intervention des services de l'ordre dans l'immeuble pourrait être refusée au motif que s'agissant d'une propriété privée, ceux-ci doivent être autorisés.

Pour ne pas empêcher cette intervention, notamment dans le respect d'un droit de jouissance individuel tel que stationnement abusif sur un emplacement de parking ou nuisances diverses, nous vous proposons de décider de cette autorisation.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, autorise de manière permanente les services de Gendarmerie, Police Nationale et Police Municipale, à pénétrer dans les parties communes de l'immeuble, pour l'accomplissement de leur mission habituelle.

Pour la préservation du respect d'un droit individuel fondé, tout habitant est donc habilité à faire appel à ces services.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 495 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 495 tantièmes.

Votes pour : 5 copropriétaire(s) représentant 495 tantièmes / 495 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 495 tantièmes / 495 tantièmes.

RESOLUTION N°25: 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.

- un double de la clef d'accès au bâtiment A sera fourni à Mm
- une demande de devis est effectuée pour la fermeture à clefs du local poubelle.
- il sera évoqué avec les services de la mairie la possibilité de faire réaliser l'ouverture d'une entrée pour véhicule sur la rue de la gare en guise en contrepartie de la vente de la partie de la parcelle cadastrale AI n° 37.

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 19h50.

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-PROXIMONET

©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



©AVOVENTES.FR