

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
Lundi 14 Octobre 2024

N° 8158

Syndicat des Copropriétaires
14 RUE GEORGES GUYNEMER
92600 ASNIERES

Les copropriétaires de l'immeuble sis à 14 RUE GEORGES GUYNEMER - 92600 ASNIERES se sont réunis en Assemblée Générale ordinaire à Lundi 14 Octobre 2024 à 17h30 sur convocation régulièrement adressée par le Syndic, la S.A GESTION IMMOBILIERE DE BECON, Au Cabinet G.I.B. 32 avenue Pasteur 92400 COURBEVOIE , pour débattre de l'ordre du jour qui sera rappelé, ci-après, point par point.

Il a été établi une feuille de présence qui a été émargée par chaque membre en entrant en séance, tant pour lui-même que pour ses mandants. Elle permet de constater que :

copropriétaires sur 21 sont présents ou représentés groupant ensemble

100%^{èmes}

L'Assemblée peut donc valablement délibérer et, après discussion, les résolutions suivantes sont successivement mises aux voix :

1 ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE (Art. 24)

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de désigner en qualité de

Président de séance

AVOVENTES

Il est procédé au vote

POUR : 108

CONTRE : 34

ABSTENTION :

Cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24

2 DESIGNATION DU (OU DES) SCRUTATEUR(S) (Art. 24)

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de désigner en qualité de

Scrutateur 1 :

AVOVENTES

Scrutateur 2 :

Il est procédé au vote

POUR : 108

CONTRE :

ABSTENTION : 34

Cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24

3 ELECTION DU SECRETAIRE DE SEANCE (Art. 24)

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de désigner en qualité de

Secrétaire

AVOVENTES

Il est procédé au vote

POUR : 108

CONTRE :

ABSTENTION : 34

Cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24

4 APPROBATION DES COMPTES DU 01/07/2023 AU 30/06/2024 (Art.24)

Il est proposé à l'Assemblée de statuer sur la résolution ci-dessus :

Les comptes du 01/07/2023 au 30/06/2024 se traduisant par un total de charges réparties s'élevant à 32.150,54 Euros, un fonds travaux Alur de 103,47 Euros et un solde financier positif de 1.371,89 Euros sont approuvés.

Il est procédé au vote

POUR : Tous

CONTRE :

ABSTENTION :

Cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24

Article 18-1 de la loi du 10/7/1965 :

Les comptes de l'exercice peuvent être consultés par tout copropriétaire sur rendez-vous le 6ème jour ouvrable (ou à défaut le jour suivant) qui précède la date de l'Assemblée Générale.

5 BUDGET DE L'EXERCICE DU 01/07/2024 AU 30/06/2025 : CONFIRMATION OU RECTIFICATION DU BUDGET ADOPTÉ LORS DE LA PRÉCEDENTE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE POUR UN MONTANT DE 38 000 € (Art. 24)

Il est proposé à l'Assemblée de statuer sur la résolution ci-dessus :

La dernière Assemblée Générale avait fixé le budget de l'exercice du 01/07/2024 au 30/06/2025 à 38 000 €, ainsi que les modalités d'appel des provisions trimestrielles par quart.

La présente Assemblée Générale décide de confirmer ce budget ou de rectifier ce budget pour en fixer le montant à 38 000 €.

Il est procédé au vote

POUR : Tous

CONTRE :

ABSTENTION :

Cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24

6 VOTE DU BUDGET PRÉVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/07/2025 AU 30/06/2026 (Art. 24)

Il est proposé à l'Assemblée de statuer sur la résolution ci-dessus :

Le budget prévisionnel pour l'exercice du 01/07/2025 au 30/06/2026 s'élevant à 40 350 Euros est approuvé. 40 350

Il sera exigible par quart (soit ~~40 087,50~~ Euros) le 1^{er} jour de chaque trimestre soit le : 1^{er} janvier, 1^{er} avril 1^{er} juillet, 1^{er} octobre, avec reddition des comptes au 30/06/2026.

Il est procédé au vote

POUR : Tous

CONTRE :

ABSTENTION :

Cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24

7 FIXATION DE LA SOMME A APPELER AU TITRE DU FONDS TRAVAUX ALUR ET MODALITÉS D'EXIGIBILITÉ (Art. 25)

Il est proposé à l'assemblée de statuer sur la résolution ci-dessus :

L'Assemblée Générale décide de fixer la somme à appeler au titre du Fonds Travaux Alur à 1900 euros.

Il sera exigible aux dates suivantes :

21.01.25; 21.04.25

Pour mémoire ces fonds sont placés sur un compte rémunéré.

Il est procédé au vote

POUR : Tous

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 25

8 SITUATION DU FONDS DE RESERVE ET EVENTUELLEMENT REAJUSTEMENT, actuellement de 4.500 € (Art.24)

Il est proposé à l'Assemblée de statuer sur la résolution ci-dessus :

Le fonds de réserve est fixé à 4 500,00 Euros. inchangé

Il est procédé au vote

POUR : Tous

CONTRE : 0

ABSTENTION : 7 2

Cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24

Entree de AVOVENTES

9 NOUVELLE DESIGNATION DU MANDAT DE SYNDIC, CABINET GESTION IMMOBILIÈRE DE BECON SELON CONTRAT JOINT -DUREE-HONORAIRES-DELEGATION DE POUVOIRS AU PRESIDENT DE SEANCE POUR SIGNATURE DU CONTRAT (Art.25)

Il est proposé à l'Assemblée de statuer sur la résolution ci-dessus :

L'Assemblée Générale désigne en qualité de Syndic le Cabinet GESTION IMMOBILIÈRE DE BECON – S.A. 32 avenue Pasteur 92400 COURBEVOIE), représenté par AVOVENTES titulaire de la carte professionnelle mention « gestion immobilière » n° CPI 9201 2016 000 008 643 délivrée par la CCI, Paris Ile de France et garanti par la SOCAF 26 avenue de Suffren 75015 PARIS.

Le Syndic est nommé pour une durée allant de la présente Assemblée à celle qui devra approuver les comptes de l'exercice du 01/07/2024 au 30/06/2025 et au plus tard le 31 décembre 2025 moyennant des honoraires annuels de gestion courante s'élevant à 4.598,12 Euros HT (soit 5.517,74 Euros TTC).

La mission, les honoraires et les modalités de gestion du Syndic définis par le contrat de Syndic joint à la présente assemblée sont acceptés en l'état.

L'Assemblée Générale désigne Président de séance, pour signer au nom du syndicat le contrat de Syndic adopté au cours de la présente assemblée.

Il est procédé au vote

POUR :

CONTRE : Tous

ABSTENTION : 7 2

Cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 25

10 DESIGNATION DU MANDAT DE SYNDIC, CABINET CONCEPT GESTION PLUS, SELON CONTRAT JOINT -DUREE-HONORAIRES-DELEGATION DE POUVOIRS AU PRESIDENT DE SEANCE POUR SIGNATURE DU CONTRAT (Art. 25)

Il est proposé à l'Assemblée de statuer sur la résolution ci-dessus :

L'Assemblée Générale désigne en qualité de Syndic le Cabinet Gestion Concept Plus, représenté par AVOVENTES titulaire de la carte mention Gestion délivrée par la CCI ILE DE FRANCE n° CPI 9201 2016 000 012 932 délivrée le 07.04.2022

Le Syndic est nommé pour une durée allant de la présente Assemblée à celle qui devra approuver les comptes de l'exercice du 01.07.2024 au 30.06.2025 au plus tard le 31 décembre 2025 moyennant des honoraires annuels de gestion courante s'élevant à 4.583,33 Euros HT (soit 5.500,00 Euros TTC)

La mission, les honoraires et les modalités de gestion du Syndic définis par le contrat de Syndic joint à la présente assemblée sont acceptés en l'état.

L'Assemblée Générale désigne **AVOVENTES**, Président de séance, pour signer au nom du syndicat le contrat de Syndic adopté au cours de la présente assemblée.

Il est procédé au vote

POUR : **Tous**

CONTRE :

ABSTENTION : **38**

Cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 25

11 ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL (Art. 25)

11/A Election d'un membre au conseil syndical **AVOVENTES**

L'assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme comme membre du conseil syndical :

Il est procédé au vote

POUR : **Tous**

CONTRE :

ABSTENTION :

Cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 25

11/B Election d'un membre au conseil syndical **AVOVENTES**

L'assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme comme membre du conseil syndical :

Il est procédé au vote

POUR : **Tous**

CONTRE :

ABSTENTION :

Cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 25

11/C Election d'un membre au conseil syndical **AVOVENTES**

L'assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme comme membre du conseil syndical :

Il est procédé au vote

POUR : **Tous**

CONTRE :

ABSTENTION : **34**

Cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 25

11/D Election d'un membre au conseil syndical **AVOVENTES**

L'assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme comme membre du conseil syndical :

Il est procédé au vote

POUR : **Tous**

CONTRE :

ABSTENTION :

Cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 25

11/E Election d'un membre au conseil syndical **AVOVENTES**

L'assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme comme membre du conseil syndical :

Il est procédé au vote

POUR : **Tous**

CONTRÉ : 0
ABSTENTION : 34

Cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 25

11/F Election d'un membre au conseil syndical : AVOVENTES

L'assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme comme membre du conseil syndical :

Il est procédé au vote

POUR : 10

CONTRE : 0

ABSTENTION : 3

Cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 25

11/G Election d'un membre au conseil syndical AVOVENTES

L'assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme comme membre du conseil syndical :

Il est procédé au vote

POUR : 10

CONTRE : 0

ABSTENTION : 34

Cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 25

11/H Election d'un membre au conseil syndical

L'assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme comme membre du conseil syndical :

Il est procédé au vote

POUR :

CONTRE :

ABSTENTION :

Cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 25

12 PROPOSITION DE MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE POUR INTERDIRE LE AIRBNB (Art. 24)

Il est proposé à l'assemblée de statuer sur la résolution ci-dessus :

En cas d'accord, un modicatif de Règlement de Copropriété devra être établi et approuvé lors d'une prochaine Assemblée Générale.

Coût approximatif : 1.500 €

A reporter

Il est procédé au vote

POUR :

CONTRE : 34

ABSTENTION : 38

Cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24

13 POINT SUR LA REPARATION DE LA PORTE D'ENTREE ET OPPORTUNITE DE METTRE DES VIGIK

sans objet, point reporté

14 POINT SUR L'OUVERTURE DES CAVES POUR RESOUDRE LA QUESTION DES MAUVAISES ODEURS PROVENANT DE CES CAVES

Diverses demandes ont été faites.
Reste une cave à ouvrir.

15 CONSEQUENCE DU NON-RACCORDEMENT DU MANCHON DE LA GOUTTIERE DU 6ème ETAGE

mai 2023 = intervention du cordiste côté cour
avril 2024 = gouttière raccordée à la descente,
talon de gouttière manquant
cordiste = Aliprobat

16 POINT SUR LA REPRISE DU PLAN INCLINE ET SUR LA REPARATION DE LA COLONNE D'EAUX USEES EVENTREE DANS LA CHAUFFERIE

1) plan incliné réalisé par Alfa Multiservices
doit être repris au niveau de l'extrémité
et colonne en chaufferie = fait par iots

17 POINT SUR LE RACCORDEMENT SAUVAGE ET SANS ACCORD DES EVACUATIONS DE
AVOVENTES (RDC) AUX COLONNES D'EAUX USEES

point avec Concept Gestion Plus.

18 REPONSE DE l'AVOVENTES CONCERNANT LA SUROCCUPATION DE SON LOGEMENT ET LES NUISANCES ASSOCIEES POUR LA COPROPRIETE

Point à voir avec Concept Gestion Plus

19 EVOLUTION DES IMPAYES DE LA COPROPRIETE

Impayés au 09.09.2024

AVOVENTES

5.115,51 €
14.814,51 €
2.098,62 €
1.023,86 €
1.444,05 €
1.334,30 €

20 DEMANDE DE DEVIS POUR L'INSTALLATION DE CAMERAS EN PARTIES COMMUNES (Art. 24)

Il est proposé à l'assemblée de statuer sur la résolution ci-dessus :

La Copropriété accepte le principe d'installer des caméras et autorise le Syndic à faire établir des devis qui seront soumis à l'approbation de la prochaine Assemblée Générale.

Il est procédé au vote
POUR : Tous
CONTRE : O
ABSTENTION : O

Cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24

21 SOUSCRIPCTION DE L'ABONNEMENT ANNUEL POUR LE TRAITEMENT DES CAFARDS ET DES RATS (Art. 24)

Il est proposé à l'assemblée de statuer sur la résolution ci-dessus :

La Copropriété est déjà sous contrat avec la Société ECOLAB, dernier passage le 05.08.2024.

L'Assemblée Générale décide de maintenir le contrat

Il est procédé au vote

POUR :

CONTRE : 38

ABSTENTION :

Cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24

22 REMETTRE A JOUR LES PLANS ET LES REFERENTIELS DE L'IMMEUBLE (lots appartements, lots caves, lots cabanons)

A voir avec Gestion Concept Plus

23 AUTORISATION A DONNER A AVOENTES D'INSTALLER UNE BOITE A CLES SUR SA PORTE D'APPARTEMENT AU 4EME ETAGE (Art. 25)

Il est proposé à l'assemblée de statuer sur la résolution ci-dessus :

L'Assemblée Générale autorise AVOENTES à installer une boite à clés sur sa porte d'appartement au 4ème étage.

Il est procédé au vote

POUR : AVOENTES

CONTRE : 30 ~~les autres~~

ABSTENTION :

Cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 25

24 QUESTIONS DIVERSES

- Faire installer un compteur d'eau individuel dans le lot 3 appartenant à AVOENTES
- l'entretien ne donne pas satisfaction.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour et plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à

**ARTICLE 42 – LOI DU 10.07.1965, COMPLETEE PAR L'ARTICLE 14 –
LOI DU 31/12/1985 ET PAR LA LOI N° 94.624 DU 21/7/1994**

Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la présente Loi entre des copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat se prescrivent par un délai de 10 ans.

Les actions qui ont pour objet de contester les 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 desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.

Le Président,

Le(s) Scrutateur(s)

Le Secrétaire,

