

9083

DDFIP 92

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE NANTERRE

Juge de l'exécution

Saisie immobilière

R.G. N° : 23/00141

Adjudication du jeudi 20 mars 2025

DIRE SUR LA COPROPRIETE

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ, et le SIX FEVRIER

Au Greffe et par-devant Nous, Greffier, a comparu Maître Florence FRICAUDET Avocat du Barreau des Hauts-de-Seine, représentant la SARL FRICAUDET LARROUMET SALOMONI, constituée pour le Comptable Public Responsable du Pôle de Recouvrement Spécialisé (PRS) des Hauts-de-Seine.

LAQUELLE NOUS A DIT :

Qu'elle a reçu du cabinet FONCIA AGENCE CENTRALE, en sa qualité de syndic du 7 rue de l'Eglise à VANVES (92170), dont dépendent les biens mis en vente :

- l'état daté prévu par l'article 5 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967,
- le questionnaire complété,
- les trois derniers procès-verbaux d'assemblée générales des 14 novembre 2022, 15 janvier 2024 et 13 janvier 2025,

dont une copie est jointe au présent dire.

Et a, ledit Maître Florence FRICAUDET, Avocat, signé avec Nous, Greffier, sous toutes réserves, après lecture.



Florence FRICAUDET

FRICAUDET LARROUMET SALOMONI
Avocats du Barreau des Hauts-de-Seine
22 rue Pasteur - 92300 LEVALLOIS-PERRET
Tel. : 01.47.88.26.92
cabinet@fricaudet-larroumet.com
Palais : NAN 706

IMMEUBLE SIS À :
7 RUE DE L'EGLISE
7 RUE DE L'EGLISE
92170 VANVES
501478217

AVOVENTES

LOTS :
Lot 7
Lot 53

**MUTATION
À TITRE
ONÉREUX**

DATE ENVISAGÉE POUR LA MUTATION : 20/03/2025

**DOCUMENT APPROUVÉ PAR LE CSN, LA FNAIM, LE SNPI, L'UNIS, LE
07/12/2012.**

MUTATION DE LOTS DE COPROPRIÉTÉ - INFORMATION DES PARTIES

- I -

PARTIE FINANCIÈRE

A/ ETAT DATÉ (Article 5 du Décret du 17 mars 1967 modifié)

- II -

RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES

A/AMIE DE LA COPROPRIÉTÉ

B/DOSSIER TECHNIQUE ET ENVIRONNEMENTAL

- III -

RECAPITULATIF DES PIÈCES DEMANDÉES

- Copie du dernier appel provisionnel sur budget
- Les procès verbaux des assemblées générales des trois dernières années
- Si travaux décidés : PV des AG correspondantes
- Si droit de priorité sur aires de stationnement : PV de l'AG correspondante
- Amiante : fiche récapitulative amiante du DTA
- Plomb : fiche récapitulative de synthèse
- Ascenseur : rapport du contrôle technique quinquennal ou fiche récapitulative
- Carnet d'entretien
- Contrat de prêt en cas d'emprunt du syndicat
- DPE ou AUDIT

Date de la demande :

20/03/2025

Office Notarial :

Référence :

Dossier n° 70011R6PJ

Clerc :

Délivré par le Syndic :

FONCIA AGENCE CENTRALE,

40 rue Gabriel Peri 92120

Montrouge France

Représentant :

Référence :

Dossier n° 70011R6PJ

Contact syndic

Date : 24/01/2025

Signature :

Cachet :

FONCIA AGENCE CENTRALE
236 Avenue Victor Hugo
92140 CLAMART
Tél : 01 41 46 01 00

PARTIE FINANCIÈRE

A/ ETAT DATÉ (ARTICLE 5 DU DÉCRET DU 17 MARS 1967 MODIFIÉ)

TÈRE PARTIE :

**SOMMES DUES PAR LE COPROPRIÉTAIRE CÉDANT
POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION**

A/ AU SYNDICAT, AU TITRE :

1- des provisions exigibles

- Dans le budget prévisionnel (D. art. 5.1° a) Prov./Chg courante	195,51 €
- Dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel (D. art. 5.1° b)	0,00 €

2- des charges impayées sur les exercices antérieurs

(D. art 5. 1° c)	3344,75 €
------------------	-----------

3- des sommes devenues exigibles du fait de la vente

mentionnées à l'article 33 de la loi (D. art. 5. 1° d)	
--	--

4- des avances exigibles (D. art. 5.1° e)

4.1. avance constituant la réserve (D. art. 35. 1°)	0,00 €
---	--------

4.2. avance constituant la réserve (D. art. 35. 1°) (L. art. 18 alinéa 6 et D. art. 35. 4 ° et 5°)	0,00 €
---	--------

4.3. avances représentant un emprunt (D. art. 45-1 alinéa 4) (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux)	
---	--

5- Des cotisations au fonds travaux (Art 14.2)	0,00 €
---	--------

6- des autres sommes exigibles du fait de la vente

- prêt (quote-part du vendeur devenue exigible)	0,00 €
---	--------

-autres causes telles que condamnations	
---	--

B/ AU SYNDIC :

Etablissement de l'état daté (montant plafonné par décret)	380,00 €
--	----------

Total (A/ + B/)	3920,26 €
------------------------	------------------

2ÈME PARTIE :

SOMMES DONT LE SYNDICAT POURRAIT ÊTRE DÉBITEUR À L'ÉGARD DU COPROPRIÉTAIRE CÉDANT POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION

AU TITRE :

A/ DES AVANCES PERÇUES (D. ART. 5.2° A) :

A1 - avances constituant la réserve
(D. art. 351°)

92,01 €

A2 - avances nommées provisions (provisions spéciales)
(L. art. 18 alinéa 6 et D. art. 35. 4° et 5°)

0,00 €

A3 - avances (D.art. 45-1 alinéa 4)
(emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains
d'entre eux)

0,00 €

B/ DES PROVISIONS SUR BUDGET PROVISIONNEL (D. ART. 5. 2° B) :

- provisions encaissées sur budget prévisionnel pour les périodes
postérieures à la période en cours et rendues exigibles en raison de la
déchéance du terme prévue par l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965,
à l'égard du copropriétaire cédant

C/ DU SOLDE CREDITEUR SUR L'EXERCICE ANTÉRIEUR

- solde créditeur de l'exercice antérieur approuvé par l'assemblée
générale non imputé sur le compte du vendeur

Total (A + B = C)

92,01 €

AVANCES – MODALITES DE REMBOURSEMENT

Les avances sont, conformément à l'article 45-1 du Décret du 17 mars 1967 modifié,
remboursables. En conséquence, le syndic devra préciser les modalités à retenir par les
parties aux termes de l'acte. La solution retenue par le syndic est la suivante :

Solution 1

Non

L'acquéreur rembourse directement le vendeur des avances portées
à la première partie (sous 4-1, 4-2 et 4-3) et à la seconde partie (sous A-
1, A-2, A-3) soit globalement la somme de

Dans ce cas, l'acquéreur deviendra bénéficiaire de ces avances à l'égard du syndicat des
copropriétaires et n'aura donc pas reconstitué les avances au 1 de la 3ème partie ci-après.

Solution 2

Oui

L'acquéreur verse entre les mains du syndic le montant desdites
avances représentant globalement la somme de

92,01 €

Le syndic devra alors procéder au remboursement au édant des sommes portées à son crédit.

3ÈME PARTIE :
SOMMES INCOMBANT AU NOUVEAU COPROPRIETAIRE
POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION

AU SYNDICAT, AU TITRE :

1- DE LA RECONSTITUTION DES AVANCES (D. ART. 5. 3°A)

- avances constituant la réserve (D. art. 35 1°)	92,01 €
-avances nommées provisions (provisions spéciales) (L. art. 18 alinéa 6 et D. art. 35.4° et 5°)	0,00 €
- avances (D.art. 45-1 alinéa 4) (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux)	0,00 €

2- DES PROVISIONS NON ENCORE EXIGIBLES

-dans le budget prévisionnel (D. art. 5 3° b)

Date d'exigibilité	01/07/2025	Montant	195,51 €
Date d'exigibilité	01/10/2025	Montant	218,51 €
Date d'exigibilité	01/01/2026	Montant	218,51 €

-dans les dépenses hors budget prévisionnel (D. 5. 3° c)
(En cas de travaux votés, le tableau de la rubrique A6 en deuxième partie devra être impérativement complété)

-Appels fonds de travaux (Article 14-2)

Date d'exigibilité	01/10/2025	Montant	10,93 €
Date d'exigibilité	01/01/2026	Montant	10,93 €
Date d'exigibilité	01/04/2026	Montant	10,93 €

ANNEXE À LA 3ÈME PARTIE :

INFORMATIONS

A/ QUOTE PART POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION :

	Au titre du budget prévisionnel		Au titre des dépenses hors budget (D. art. 44)	
	Quote-part appelée	Quote-part réelle	Quote-part appelée	Quote-part réelle
Exercice (N-1)	965,99 €	876,86 €	80,00 €	52,75 €
Exercice (N-2)	662,41 €	967,09 €	94,05 €	108,98 €

B/ PROCÉDURES EN COURS :

Existe-t-il des procédures en cours ? Oui Non

Si oui :

- Objet des procédures :

Procédure en cours	Date de début	Description/Motif	Montant en euros
--------------------	---------------	-------------------	------------------

- État des procédures :

Dans le cadre des procédures en cours, toutes indemnités à recevoir ou à payer demeureront acquises ou seront à la charge du syndicat. Toutes conventions prises par les parties aux termes de l'acte de vente n'auront d'effet qu'entre les parties et seront inopposables au syndicat des copropriétaires.

C/ AUTRES RENSEIGNEMENTS SUSCEPTIBLES D'INTERESSER LES PARTIES :

- Montant concernant les lots non visés par la mutation (vente partielle dans la même copropriété) :

0,00 €

- Autre(s) :

Les index des compteurs d'eau et d'électricité doivent faire l'objet d'un relevé contradictoire entre le vendeur et l'acquéreur.

D/ INFORMATIONS RELATIVES AU FONDSTRAVAUX DE L'ART 14-2 (NON REMBOURSABLE PAR LE SYNDICAT) :

- Montant total de la cotisation au fonds travaux votée lors de la dernière AG

475,00 €

- Dont QP des lots objets de la vente

43,70 €

- Montant total actuel du fonds travaux

0,00 €

- Dont QP attachée aux lots objets de la vente

0,00 €

RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES

A) VIE DE LA COPROPRIÉTÉ

AI/ ASSURANCES

- Nature et importance de la garantie :

Multirisque: RC – Incendie – Dégât des eaux Oui Non

Autres risques garantis

Assurance 1 :

- Police N° : 3457364404

Date : 01/10/2023

Garantie reconstruction, valeur à neuf Oui Non

- Nom et adresse du courtier ou de l'agent : AXA / FEUGA - CHEVALIER

880 AVENUE ROGER SALENGRO 92370 CHAVILLE

- Nom et adresse de la compagnie d'assurance : AXA / FEUGA - CHEVALIER

880 AVENUE ROGER SALENGRO 92370 CHAVILLE

Assurance 2 :

- Police N° : 73314987J-6

Date : 01/10/2024

Garantie reconstruction, valeur à neuf Oui Non

- Nom et adresse du courtier ou de l'agent : ASSURIMO

148 AVENUE JEAN JAURES 69007 LYON 7EME

- Nom et adresse de la compagnie d'assurance : Compagnie-GROUPAMA GRAND EST

101 ROUTE DE HAUSBERGEN COMPTABILITE TIERS 67309 SCHILTIGHEIM CEDEX

- Police Assurances Dommage Ouvrage en cours :

- Au titre de la construction d'origine : Oui Non

- Souscrite par le syndicat au titre de travaux: Oui Non

A2/ MODIFICATIONS DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

- Le syndic a-t-il connaissance depuis sa nomination d'une modification du Règlement de copropriété intervenue en assemblée générale, non publiée ce jour ? Oui Non

Si oui, joindre le procès verbal de l'AG correspondante.

- Le règlement de copropriété a-t-il été adapté pour satisfaire à la loi SRU (L. art. 49)? Oui Non

A3/ ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

- Date de la dernière Assemblée Générale: 13/01/2025
- Date ou période (avant le) de la prochaine Assemblée Générale: 13/01/2026

Joindre les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années.

A4/ SYNDIC

- Date de la dernière désignation: 15/01/2024
- Syndic professionnel: Oui Non
- La copropriété constitue-t-elle un syndicat unique ? Oui Non

Si non : coordonnées du syndic du syndicat principal ou du syndicat secondaire dont dépend(ent)le(s) lots(s) vendu(s).

Nom de la banque : BANQUE POPULAIRE RIVES DE PARIS

Code Banque : 10207

Code Guichet : 00433

Intitulé du compte : SYNDICAT 7 RUE L EGLISE 2057

N° du compte: 23219714753 Clé R.I.B.: 03

BIC: CCBPFRPPMTG IBAN: FR7610207004332321971475303

A5/ ASSOCIATION SYNDICALE – AFUL – UNION DE SYNDICATS

- L'immeuble en copropriété est-il compris dans le périmètre d'une Association Syndicale, d'une Association Foncière Urbaine Libre (AFUL) ou d'une Union des Syndicats ? Oui Non

A6/ ÉTAT D'AVANCEMENT DE LA SITUATION TECHNIQUE ET FINANCIÈRE DES TRAVAUX

Lot n°	Libellé type d'appel	Budget	Reste à appeler	Budget appelé
--------	----------------------	--------	-----------------	---------------

A7/ PATRIMOINE DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

- Le syndicat a-t-il un patrimoine immobilier ? Oui Non

A8/ CONTRATS EN COURS AU BENEFICE DU SYNDICAT

- Le syndicat est-il lié par des contrats générant des revenus ? (contrat d'affichage, contrat de location des parties communes, contrat conclu au titre d'une antenne relais...) Oui Non

A9/ EXISTENCE D'EMPRUNT

- Existe-t-il un emprunt du syndicat pour son compte ou pour le compte de certains copropriétaires ? Oui Non

A10/ COPROPRIETE EN DIFFICULTE

- Le syndicat est-il placé sous le régime de l'administration provisoire prévue par les articles 29-1 et suivants de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 ? Oui Non

- Existe-t-il un mandataire ad hoc en application des art 29-1 A et 29-1 B de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 ? Oui Non

A11/ DROIT DE PRIORITE SUR LES LOTS A USAGE DE STATIONNEMENT (ART 8-1 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965)

- Un droit de priorité consenti aux copropriétaires à l'occasion de la vente de lots à usage de stationnement a-t-il été voté en assemblée générale ? Oui Non

Joindre le procès verbal de l'assemblée

- Le règlement de copropriété contient-il une clause spécifique à ce sujet ?

Oui Non

B) DOSSIER TECHNIQUE ET ENVIRONNEMENTAL

DATE DE CONSTRUCTION DE L'IMMEUBLE : 01/11/1922
(si date connue)

B1/ CARNET D'ENTRETIEN Oui Non

- Type immeuble : IGH Autre

B2/ AMIANTE

Champ d'application : immeuble dont le permis de construire a été délivré avant le 1er janvier 1997.

- L'immeuble est-il soumis à la réglementation sur l'amiante ? Oui Non

Joindre la fiche récapitulative du DTA.

B3/ PLOMB (CONSTAT DE RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB)

- L'immeuble a-t-il été édifié avant le 1er janvier 1949 ? Oui Non

B4/ TERMITES / ETAT PARASITAIRE DES PARTIES COMMUNES

- Une recherche a-elle été effectuée sur les parties communes ? Oui Non

Joindre l'état parasitaire, s'il y a lieu.

B5/ AUTRES RISQUES SANITAIRES EVENTUELLEMENT CONNUS DANS L'IMMEUBLE

- L'immeuble a-t-il été concerné par les risques de légionellose, radon, mères, etc... Oui Non

- Ces risques ont-ils fait l'objet d'un traitement ? Oui Non

B6/ DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE OU AUDIT ENERGETIQUE

- L'immeuble est-il concerné ? Oui Non

Dans l'affirmative Joindre DPE ou AUDIT

- Le syndicat a-t-il adopté un plan de travaux d'économie ? Oui Non

- Existe-t-il un contrat de performance énergétique ? Oui Non

Joindre le PV de l'assemblée générale

B7/ ASCENSEUR : CONTROLE TECHNIQUE QUINQUENNAL

- Existe-t-il des ascenseurs ? Oui Non

Joindre la fiche récapitulative du contrôle technique.

B8/ PISCINE

Existence Oui Non

Si oui, dispositif de sécurité homologué Oui Non

B9/ MESURES ADMINISTRATIVES

L'immeuble ou les locaux font-ils l'objet:

- d'un arrêté de péril ? Oui Non

- d'une déclaration d'insalubrité ? Oui Non

- d'une injonction de travaux ? Oui Non

- d'une interdiction d'habiter ? Oui Non

- d'inscription à l'inventaire ou d'un classement comme monument historique ? Oui Non

- d'une injonction pour le ravalement des façades ? Oui Non

- d'un plan de sauvegarde (OPAH) Oui Non

B10/ INSTALLATIONS CLASSEES AU TITRE DE LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE)

Existe-t-il une installation classée dans l'immeuble ?

Oui Non

- Si OUI, joindre déclaration et récépissé, autorisation ou enregistrement, et rapport sur la présence de légionella en présence de tours aéroréfrigérantes.

B11/ CONTRÔLE DE L'ASSAINISSEMENT

L'immeuble est-il concerné par l'obligation de contrôler le réseau collectif d'assainissement ?

Oui Non

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU Lundi 14 Novembre 2022 à 18h00

SDC 7 RUE DE L'EGLISE
7 RUE DE L'EGLISE
92170 VANVES

Procès-Verbal

Sur convocation du syndic, GERANCIA SARL, Administrateur d'immeuble et syndic en exercice, par lettre recommandée avec accusé de réception, les copropriétaires de l'immeuble sus-énoncé se sont réunis en Assemblée Générale **ordinaire**.

Conformément au premier point de l'ordre du jour, l'Assemblée Générale a procédé par vote distinct à l'élection des membres du bureau :

1 ELECTION DU BUREAU Majorité de l'article 24

1-1 Election du président

L'assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme comme président de séance :

AVOVENTES

5/8 Présents ou Représentés soit 750/1000

Récapitulatif du vote

750/1000.....	Voix 'POUR' (5)
0/1000.....	Voix 'CONTRE' (0)
0/1000.....	Voix 'ABSTENTION' (0)

Cette résolution est **ADOPTÉE** à l'**UNANIMITE** des présents ou représentés.

1-2 Election d'un scrutateur

L'assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme comme scrutateur :

AVOVENTES

5/8 Présents ou Représentés soit 750/1000

Récapitulatif du vote

750/1000.....	Voix 'POUR' (5)
0/1000.....	Voix 'CONTRE' (0)
0/1000.....	Voix 'ABSTENTION' (0)

Cette résolution est **ADOPTÉE** à l'**UNANIMITE** des présents ou représentés.

e. B C I 

1-3 Election du secrétaire

L'assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme comme secrétaire de séance :

AVOVENTES représentant le cabinet CLD IMMOBILIER

5/8 Présents ou Représentés soit 750/1000

Récapitulatif du vote

750/1000.....	Voix 'POUR' (5)
0/1000.....	Voix 'CONTRE' (0)
0/1000.....	Voix 'ABSTENTION' (0)

Cette résolution est ADOPTÉE à l'UNANIMITÉ des présents ou représentés.

Le président de séance certifie exacte la feuille de présence et constate que :

AVOVENTES

RECAPITULATIF

5 copropriétaires Présents ou Représentés totalisant 750 Voix
3 copropriétaires Absents et Non Représentés totalisant 250 Voix
Soit 8 copropriétaires pour 1000 Voix

L'Assemblée Générale étant régulièrement constituée, le président ouvre la séance à heures.

2 APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/10/2021 AU 30/09/2022 Majorité de l'article 24

Conformément aux dispositions de l'article 11 du décret du 17 Mars 1967, nous vous notifions par la présente:

- Le compte des recettes et des dépenses de l'exercice écoulé.
- La situation de trésorerie dudit syndicat.
- L'état des dettes et créances du syndicat à la même date.
- Le montant du solde comptable du syndicat.

L'Assemblée générale des copropriétaires approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes de gestion de l'exercice clos le 30/09/2022, arrêtés à la somme de **9072.24 €**, l'état des dettes et des créances et la situation de trésorerie à la date de la clôture de l'exercice, ces comptes ayant été adressés à chaque copropriétaire avec la convocation à la présente assemblée.

C.B. C.I. 

La mention de charges récupérables figurant sur les relevés des dépenses (R) et la quote-part des charges locatives indiquée sur votre compte individuel, sont données strictement à titre indicatif.

sous réserve d'une rétrocession de 150€ sur les honoraires cabinets suivant contrat signé en assemblée.

5/8 Présents ou Représentés soit 750/1000

Se sont 'ABSTENUS'

AVOVENTES

Récapitulatif du vote

650/1000.....	Voix 'POUR' (4)
0/1000.....	Voix 'CONTRE' (0)
100/1000.....	Voix 'ABSTENTION' (1)

Cette résolution est ADOPTÉE à la MAJORITE des voix des présents ou représentés

3 ELECTION DU CONSEIL SYNDICAL

AVOVENTES

5/8 Présents ou Représentés soit 750/1000

Récapitulatif du vote

750/1000.....	Voix 'POUR' (5)
0/1000.....	Voix 'CONTRE' (0)
0/1000.....	Voix 'ABSTENTION' (0)

Cette résolution est ADOPTÉE à l'UNANIMITE de l'article 25

4 FIXATION DU MONTANT DES MARCHES ET CONTRATS A PARTIR DUQUEL LA CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL EST OBLIGATOIRE.

Majorité de l'article 25

L'assemblée générale fixe à 750.00 euros le montant des marchés et des contrats à partir duquel la consultation préalable du conseil syndical est rendue obligatoire.

5/8 Présents ou Représentés soit 750/1000

Récapitulatif du vote

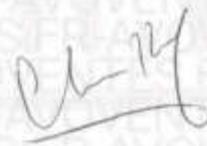
750/1000.....	Voix 'POUR' (5)
0/1000.....	Voix 'CONTRE' (0)
0/1000.....	Voix 'ABSTENTION' (0)

Cette résolution est ADOPTÉE à l'UNANIMITE de l'article 25

5 FIXATION DU MONTANT DE LA DELEGATION ACCORDE AU CONSEIL SYNDICAL. Majorité de l'article 25

L'assemblée générale fixe le montant à 1500.00 euro annuels.

Pour financer ces dépenses dans cette limite, le syndic mettra, le cas échéants, en recouvrement un appel de fond suivant l'accord du conseil syndical

C.B. C.I. 

5/8 Présents ou Représentés soit 750/1000

Récapitulatif du vote

750/1000.....	Voix 'POUR' (5)
0/1000.....	Voix 'CONTRE' (0)
0/1000.....	Voix 'ABSTENTION' (0)

Cette résolution est ADOPTÉE à l'UNANIMITÉ de l'article 25

6 FIXATION DU MONTANT DES MARCHES ET CONTRATS A PARTIR DUQUEL UNE MISE EN CONCURRENCE EST RENDUE OBLIGATOIRE. Majorité de l'article 25

L'assemblée générale décide de fixer à 1500.00 euros le montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire.

5/8 Présents ou Représentés soit 750/1000

Récapitulatif du vote

750/1000.....	Voix 'POUR' (5)
0/1000.....	Voix 'CONTRE' (0)
0/1000.....	Voix 'ABSTENTION' (0)

Cette résolution est ADOPTÉE à l'UNANIMITÉ de l'article 25

7 ACTUALISATION DU BUDGET PREVISIONNEL POUR LA PERIODE DU 01/10/2022 AU 30/09/2023 Majorité de l'article 24

L'assemblée générale actualise le montant du budget prévisionnel de fonctionnement pour l'exercice 2022-2023 à la somme de 9000.00€

5/8 Présents ou Représentés soit 750/1000

Récapitulatif du vote

750/1000.....	Voix 'POUR' (5)
0/1000.....	Voix 'CONTRE' (0)
0/1000.....	Voix 'ABSTENTION' (0)

Cette résolution est ADOPTÉE à l'UNANIMITÉ des présents ou représentés.

8 ADOPTION DU BUDGET PREVISIONNEL POUR LA PERIODE DU 01/10/2023 AU 30/09/2024 Majorité de l'article 24

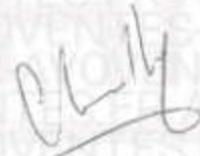
L'assemblée générale fixe le montant du budget prévisionnel de fonctionnement pour l'exercice 2023-2024 à la somme de 9000.00€

5/8 Présents ou Représentés soit 750/1000

Récapitulatif du vote

750/1000.....	Voix 'POUR' (5)
0/1000.....	Voix 'CONTRE' (0)
0/1000.....	Voix 'ABSTENTION' (0)

Cette résolution est ADOPTÉE à l'UNANIMITÉ des présents ou représentés.

C. B C. I 

9 DOTATION DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'ANNEE 2022. Pas de vote

L'assemblée générale prend acte que la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014 a instauré l'obligation pour les copropriétaires, à compter du 1er janvier 2017, de constituer un fonds de travaux afin de « prévenir la dégradation des copropriétés et faciliter la réalisation des travaux de conservation des immeubles et que ce fonds doit être alimenté par une cotisation annuelle dont le montant ne pourra pas être inférieur à 5% du budget prévisionnel »

L'assemblée générale prend acte que le montant de la dotation de ce fonds de travaux pour l'année 2023-2024 sera de 450.00 € soit 5% du budget prévisionnel.

Ce montant sera financé par 4 appels de fonds avec les appels de charges trimestrielles, en charges générales.

Il est précisé que les sommes versées sont attachées au lot et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires, même en cas de cession de lot.

L'assemblée générale peut, à la majorité des articles 25 et 25-1 de la loi du 10 juillet 1965, affecter tout ou partie des sommes déposées sur le fonds de travaux pour financer des travaux prescrits par les lois et les règlements ainsi que des travaux décidés en assemblée générale.

Elle peut aussi décider, aux mêmes conditions, d'affecter une partie de ces fonds au financement de travaux urgents effectués sur l'initiative du syndic et nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble.

Si le diagnostic technique global réalisé ne fait pas apparaître de besoin de travaux dans les dix années à venir, le syndicat est dispensé de constituer un fonds de travaux pendant la durée de validité du diagnostic.

Dans les copropriétés à destination partielle ou totale d'habitation de moins de 10 lots, l'assemblée générale peut décider, à l'unanimité, de ne pas constituer de fonds travaux.

L'Assemblée générale décide de ne pas constituer de fonds travaux

- Plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 19h15

Rappel : Alinéa 2 de l'article 42 de la loi du 10 Juillet 1965.

« 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 2 mois, à compter de la notification des dites décisions, qui leur est faite à la diligence du syndic (L.n.85-1470,31 déc. 1985, art 4).

Dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'Assemblée Générale sauf en cas d'urgence, l'exécution par le Syndic des travaux décidés par l'Assemblée Générale, en application des articles 25 et 26, est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa. »

AVOVENTES

Syndicat des copropriétaires de l'immeuble

7 RUE DE L'EGLISE
7 RUE DE L'EGLISE, 92170, VANVES

Les copropriétaires de l'immeuble présenté ci-dessus, se sont réunis sur convocation régulière qui leur a été adressée par le syndic à l'adresse suivante : 236 Avenue Victor Hugo Foncia Gérancia 92140 Clamart

L'assemblée générale procède à l'élection du bureau :

1. ÉLECTION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE

Majorité nécessaire : Article 24

AVOVENTES

POUR : 807 sur 807 tantièmes
CONTRE : 0 sur 807 tantièmes
ABSTENTIONS : 0 tantièmes
DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

6 copropriétaires totalisent 807 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

2. ÉLECTION DU SCRUTATEUR

Majorité nécessaire : Article 24

AVOVENTES

POUR : 807 sur 807 tantièmes
CONTRE : 0 sur 807 tantièmes
ABSTENTIONS : 0 tantièmes
DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

6 copropriétaires totalisent 807 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

3. ÉLECTION D'UN SECRÉTAIRE

Majorité nécessaire : Article 24

AVOVENTES

POUR : 807 sur 807 tantièmes
CONTRE : 0 sur 807 tantièmes
ABSTENTIONS : 0 tantièmes
DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

6 copropriétaires totalisent 807 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

Le bureau étant ainsi constitué, le président déclare la séance ouverte.

Le bureau constate, à l'examen de la feuille de présence, dûment émargée par chaque copropriétaire en entrant en séance et mentionnant les nom et domicile de chaque copropriétaire ayant voté par correspondance, que 5 copropriétaires représentant 476 voix sur 1000 voix constituant le syndicat des copropriétaires, sont présents, représentés ou ont voté par correspondance.

G.W. J.C.

N'ont pas participé aux votes des résolutions prévues à l'ordre du jour, les absents non représentés dont les noms suivent :

AVOVENTES

102 tantièmes

91 tantièmes

Soit un total de 193 voix

Déoulant de la feuille de présence émargée et signée par les membres du bureau.

G.W.

J.C.

Ordre du jour

Le président rappelle l'ordre du jour après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation et nécessaires à la validité des décisions.

1. ÉLECTION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE
2. ÉLECTION DU SCRUTATEUR
3. ÉLECTION D'UN SECRÉTAIRE
4. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/10/2022 AU 30/09/2023
5. DÉSIGNATION DU SYNDIC -
6. DÉSIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL
 - 6.1. Candidature de l'AVOVENTES
 - 6.2. Candidature de l'AVOVENTES
 - 6.3. Candidature de l'AVOVENTES
 - 6.4. Candidature de l'AVOVENTES
 - 6.5. Candidature de l'AVOVENTES
7. MODALITÉS DE CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL
8. MISE EN CONCURRENCE DES MARCHÉS ET CONTRATS
9. AJUSTEMENT DU BUDGET PRÉVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/10/2023 AU 30/09/2024
10. VOTE DU BUDGET PRÉVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/10/2024 AU 30/09/2025
11. DÉTERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01/10/2024 AU 30/09/2025
12. ASSURANCE MULTIRISQUE - CHOIX 1
13. INSPECTION DE LA TOITURE ET MISE EN PLACE DE MESURES CONSERVATOIRES
 - 13.1. Préambule sans vote
 - 13.2. PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE REALISATION DE L'AUDIT DE LA TOITURE ET DE LA MISE EN PLACE DE MESURES CONSERVATOIRES
 - 13.3. DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 21 DECRET DU 17 MARS 1967)
 - 13.4. HONORAIRES SUR TRAVAUX DE INSPECTION DE LA TOITURE ET MISE EN PLACE DE MESURES CONSERVATOIRES
 - 13.5. MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX
14. PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX
 - 14.1. PRINCIPE DE L'ELABORATION D'UN PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX
 - 14.2. DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 21 DECRET DU 17 MARS 1967)
 - 14.3. HONORAIRES SUR TRAVAUX DE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX
 - 14.4. MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX

G.W. I.C

14.5. AFFECTATION DE TOUT OU PARTIE DU FONDS TRAVAUX AU FINANCEMENT DES TRAVAUX DE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX

15. CONCLUSION

La discussion est ouverte sur les différents points de l'ordre du jour.

J.C. G.W.

Résolutions

À l'issue des débats, les résolutions suivantes sont mises aux voix,

4. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/10/2022 AU 30/09/2023

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

L'assemblée générale approuve les comptes de charges de l'exercice arrêté au 30/09/2023.

POUR : 807 sur 807 tantièmes

CONTRE : 0 sur 807 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

6 copropriétaires totalisent 807 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

5. DÉSIGNATION DU SYNDIC -

Majorité nécessaire : Article 25-1

Pièces annexes : Contrat de syndic « type »

Projet de résolution :

L'assemblée générale désigne FONCIA GERANCIA, dont le siège social est au 236 avenue Victor Hugo à Clamart en qualité de syndic, selon contrat joint à la convocation, à compter du 15/01/2024 jusqu'au 31/03/2025.

L'assemblée mandate le président de séance pour signer le contrat de syndic.

POUR : 807 sur 1000 tantièmes

CONTRE : 0 sur 1000 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

6 copropriétaires totalisent 807 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ.

6. DÉSIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

L'assemblée générale désigne en qualité de membres du conseil syndical, à compter de la présente assemblée, jusqu'à l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice en cours ou celle convoquée en application de l'article 25-1 dernier alinéa de la loi du 10 juillet 1965, les personnes suivantes élues uni nominalement :

6.1. Candidature de **AVOVENTES**

Majorité nécessaire : Article 25-1

POUR : 807 sur 1000 tantièmes

CONTRE : 0 sur 1000 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

6 copropriétaires totalisent 807 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ.

6.2. Candidature de **AVOVENTES**

Majorité nécessaire : Article 25-1

I.C. G.W.

POUR : 807 sur 1000 tantièmes
CONTRE : 0 sur 1000 tantièmes
ABSTENTIONS : 0 tantièmes
DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

6 copropriétaires totalisent 807 tantièmes au moment du vote
CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ.

6.3. Candidature de **AVOVENTES**

Majorité nécessaire : Article 25-1

POUR : 807 sur 1000 tantièmes
CONTRE : 0 sur 1000 tantièmes
ABSTENTIONS : 0 tantièmes
DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

6 copropriétaires totalisent 807 tantièmes au moment du vote
CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ.

6.4. Candidature de **AVOVENTES**

Majorité nécessaire : Article 25-1

POUR : 807 sur 1000 tantièmes
CONTRE : 0 sur 1000 tantièmes
ABSTENTIONS : 0 tantièmes
DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

6 copropriétaires totalisent 807 tantièmes au moment du vote
CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ.

6.5. Candidature de **AVOVENTES**

Majorité nécessaire : Article 25-1

POUR : 807 sur 1000 tantièmes
CONTRE : 0 sur 1000 tantièmes
ABSTENTIONS : 0 tantièmes
DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

6 copropriétaires totalisent 807 tantièmes au moment du vote
CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ.

7. MODALITÉS DE CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL

Majorité nécessaire : Article 25-1

Projet de résolution :

(Hors application de l'article 18, 3ème alinéa, en cas d'urgence)

L'assemblée générale fixe à 750.00 euros TTC le montant des marchés et contrats à partir duquel le conseil syndical est consulté.

POUR : 807 sur 1000 tantièmes
CONTRE : 0 sur 1000 tantièmes
ABSTENTIONS : 0 tantièmes
DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

6 copropriétaires totalisent 807 tantièmes au moment du vote
CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ.

I.C G.W.

8. MISE EN CONCURRENCE DES MARCHÉS ET CONTRATS

Majorité nécessaire : Article 25-1

Projet de résolution :

L'assemblée générale fixe à 1500.00 euros TTC le montant à partir duquel la mise en concurrence des marchés et contrats est rendue obligatoire.

Pour les contrats reconduits par tacite reconduction, cette mise en concurrence interviendra au plus tard tous les 5 ans.

POUR : 807 sur 1000 tantièmes

CONTRE : 0 sur 1000 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

6 copropriétaires totalisent 807 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ.

9. AJUSTEMENT DU BUDGET PRÉVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/10/2023 AU 30/09/2024

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

L'assemblée générale fixe le budget de l'exercice à la somme de 10500 euros.

Elle autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du ¼ du budget voté, le 1er jour de chaque trimestre.

Rappel :

Il est rappelé à tous les copropriétaires que les appels de provisions émis par le syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante, dans la limite du budget ci-dessus adopté, sont exigibles le premier jour de chaque trimestre civil, soit les 1ers janvier, avril, juillet et octobre (Article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

POUR : 807 sur 807 tantièmes

CONTRE : 0 sur 807 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

6 copropriétaires totalisent 807 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

10. VOTE DU BUDGET PRÉVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/10/2024 AU 30/09/2025

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

L'assemblée générale fixe le budget de l'exercice à la somme de 10500 euros.

Elle autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du ¼ du budget voté, le 1er jour de chaque trimestre.

Rappel :

Il est rappelé à tous les copropriétaires que les appels de provisions émis par le syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante, dans la limite du budget ci-dessus adopté, sont exigibles le premier jour de chaque trimestre civil, soit les 1ers janvier, avril, juillet et octobre (Article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

POUR : 807 sur 807 tantièmes

CONTRE : 0 sur 807 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

6 copropriétaires totalisent 807 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

I.C. G.W.

11. DÉTERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01/10/2024 AU 30/09/2025

Majorité nécessaire : Article 25-1

Préambule :

Dans tous les immeubles à destination totale ou partielle d'habitation construits depuis plus de 5 ans, un fonds de travaux est constitué en application de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965.

Ce fonds est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire qui ne peut être inférieure à 5 % du montant du budget prévisionnel. Les cotisations au fonds travaux seront versées sur un compte séparé rémunéré au nom du syndicat.

Les intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat. Les sommes versées sur le fonds de travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires.

En cas de vente d'un lot, elles ne sont pas remboursées au vendeur.

Projet de résolution :

L'assemblée générale fixe le montant de la cotisation annuelle obligatoire au fonds de travaux pour l'exercice du..... au..... (dates de l'exercice comptable N+2) à% du montant du budget prévisionnel. Elle autorise le syndic à appeler 1/4 de ce montant le premier jour de chaque trimestre, selon la clef « charges communes générales ».

En cas d'ajustement du budget prévisionnel, le montant de la cotisation annuelle sera ajusté dans la même proportion.

AVOVENTES

6 copropriétaires totalisent 807 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST REJETÉE À LA MAJORITÉ.

12. ASSURANCE MULTIRISQUE - CHOIX 1

Majorité nécessaire : Article 24

AVEC DEVIS ASSURIMO

Pièce jointe : Proposition ASSURIMO

Préambule :

FONCIA dispose d'un courtier dédié, ASSURIMO, dont le rôle est de rechercher pour ses clients les meilleures garanties au meilleur prix et de les assister dans la gestion des sinistres.

Fort du nombre d'immeubles gérés par Foncia, ASSURIMO obtient des tarifs très concurrentiels renégociés chaque année auprès des principales compagnies du marché, et a mis en place un intercalaire (complément de garanties imposé aux compagnies par un courtier en assurance) très favorable pour les copropriétés.

Projet de résolution :

L'assemblée générale décide de choisir la société de courtage ASSURIMO pour conclure un nouveau contrat d'assurance multirisque immeuble auprès de la compagnie GROUPAMA GRAND EST selon la proposition jointe à la convocation.

Conformément à l'article 39 du décret du 17 mars 1967, il est précisé que la société de courtage ASSURIMO est une filiale d'EMERIA EUROPE.

Nota Bene : la prime actuelle AXA est de 1751.76€, soit une économie sur la prime de 456.13€.

POUR : 807 sur 807 tantièmes

CONTRE : 0 sur 807 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

6 copropriétaires totalisent 807 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

T.C. G.W.

13. INSPECTION DE LA TOITURE ET MISE EN PLACE DE MESURES CONSERVATOIRES**13.1. Préambule sans vote****13.2. PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE REALISATION DE L'AUDIT DE LA TOITURE ET DE LA MISE EN PLACE DE MESURES CONSERVATOIRES**

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

L'assemblée générale décide de l'exécution des travaux de rénovation de la toiture (traitements des bois, remaniement/remplacement des tuiles, zinguerie, mise en place de châtières, étanchéité des rives, remplacement velux de la cage d'escaliers).

POUR : 694 sur 694 tantièmes**CONTRE** : 0 sur 694 tantièmes**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes**DÉFAILLANTS** : 0 tantièmes

6 copropriétaires totalisent 694 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**13.3. DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 21 DECRET DU 17 MARS 1967)**

Majorité nécessaire : Article 25-1

Historique :

La délégation de pouvoir ne peut porter que sur une décision relevant de l'article 24.

Projet de résolution :

L'Assemblée générale donne pouvoir au conseil syndical pour rechercher une offre concurrentielle et choisir le prestataire dans la limite d'un montant de 40 000 euros TTC et dans un délai de deux mois à l'issue de la présente assemblée générale. L'Assemblée générale prend acte que le délégataire rendra compte de l'exécution de sa mission lors de la prochaine assemblée générale.

AVOVENTES

6 copropriétaires totalisent 694 tantièmes au moment du vote

IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.

L'assemblée générale :

- constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
- procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

Majorité nécessaire : Article 24

AVOVENTES

6 copropriétaires totalisent 694 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**13.4. HONORAIRES SUR TRAVAUX DE INSPECTION DE LA TOITURE ET MISE EN PLACE DE MESURES CONSERVATOIRES**

I.C. G.W.

Majorité nécessaire : Article 24

Préambule :

L'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 précise que les honoraires du syndic pour la gestion des travaux non compris dans le budget prévisionnel ne sont pas inclus dans le forfait annuel et doivent faire l'objet d'un vote spécifique en assemblée générale.

Les prestations supplémentaires occasionnées par les travaux sont détaillées dans la proposition d'honoraires jointe, proposition qui a été validée par votre conseil syndical.

Le vote de ces honoraires est nécessaire. A défaut, les prestations du syndic ne seraient pas financées et l'organisation et le suivi des travaux ne pourraient pas être pleinement réalisés.

Pièce Annexe : proposition d'honoraires

Projet de résolution :

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation, fixe la rémunération spécifique du syndic à % du montant HT des travaux, soit un montant de € TTC.

Cette rémunération 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 ordres 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 (participation à X visites).

AVOVENTES

6 copropriétaires totalisent 694 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

13.5. MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

L'assemblée générale autorise le syndic à procéder, selon la clé de répartition « CHARGES » (libellé), aux appels de provisions exigibles comme suit :

- Le 01/02/2024 pour 25%.
- Le 01/03/2024 pour 25%.
- Le 01/04/2024 pour 25%.
- Le 01/05/2024 le solde.

L'Assemblée prend acte que le plan de financement tel qu'il vient d'être adopté, ne permet pas de placement de fonds au profit du syndicat des copropriétaires, mais seulement le paiement des situations de travaux au fur et à mesure de leur échéance.

AVOVENTES

6 copropriétaires totalisent 694 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

14. PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX

14.1. PRINCIPE DE L'ELABORATION D'UN PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX

Majorité nécessaire : Article 24

I.C. G.W.

Pièces jointes : (tableau comparatif)

Préambule :

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 projet de plan pluriannuel de travaux pour les copropriétés de plus de quinze ans, à destination partielle ou totale d'habitation.

Le syndicat des copropriétaires est dispensé de cette obligation si un diagnostic technique global ne révèle aucun besoin de travaux dans les dix années qui suivent son élaboration.

Le projet de plan pluriannuel de travaux doit être actualisé tous les dix ans.

Ce projet de plan pluriannuel de travaux comprend, à partir d'une analyse du bâti et des équipements de l'immeuble ainsi que du diagnostic de performance énergétique de la copropriété :

- La liste des travaux 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'énergie et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre ;
- Une estimation du niveau de performance au sens de l'article L. 173-1-1 dudit code que les travaux identifiés permettent d'atteindre ;
- Une estimation sommaire du coût de ces travaux et leur hiérarchisation ;
- Une proposition d'échéancier pour les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire dans les dix prochaines années.

Le projet de plan pluriannuel de travaux est présenté à l'Assemblée Générale qui suit son élaboration. Lorsqu'il fait apparaître la nécessité de réaliser des travaux dans les dix prochaines années, le syndic porte également à l'ordre du jour la question de l'adoption de tout ou partie du projet.

Projet de résolution :

L'Assemblée générale décide d'engager une mission d'élaboration d'un projet de plan pluriannuel de travaux.

Cette mission contiendra une phase d'analyse du bâti et des équipements de l'immeuble permettant d'établir :

- Une liste des travaux nécessaires à la conservation du bâti, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants et à la réalisation d'économies d'énergie, ainsi que les travaux prescrits par les lois et les règlements
- Une estimation sommaire du coût de ces travaux et leur hiérarchisation
- Un échéancier des travaux qui doivent être réalisés dans les dix prochaines années.

Le projet de plan pluriannuel de travaux sera présenté à la première assemblée générale suivant sa réalisation en vue de son adoption.

AVOVENTES

6 copropriétaires totalisent 807 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST REJETÉE À LA MAJORITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

14.2. DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 21 DECRET DU 17 MARS 1967)

Historique :

La délégation de pouvoir ne peut porter que sur une décision relevant de l'article 24.

Projet de résolution :

L'Assemblée générale donne pouvoir au conseil syndical pour rechercher une offre concurrentielle et choisir le prestataire dans la limite d'un montant de 2500 euros TTC et dans un délai de deux mois à l'issue de la présente assemblée générale.

L'Assemblée générale prend acte que le délégataire rendra compte de l'exécution de sa mission lors de la prochaine assemblée générale.

14.3. HONORAIRES SUR TRAVAUX DE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX

Préambule :

L'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 précise que les honoraires du syndic pour la gestion des travaux non compris dans le budget prévisionnel ne sont pas inclus dans le forfait annuel et doivent faire l'objet d'un vote spécifique en assemblée générale.

T.C G.W.

Les prestations supplémentaires occasionnées par les travaux sont détaillées dans la proposition d'honoraires jointe, proposition qui a été validée par votre conseil syndical.

Le vote de ces honoraires est nécessaire. A défaut, les prestations du syndic ne seraient pas financées et l'organisation et le suivi des travaux ne pourraient pas être pleinement réalisés.

Pièce Annexe : proposition d'honoraires

Projet de résolution :

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation, fixe la rémunération spécifique du syndic à % du montant HT des travaux, soit un montant de € TTC.

Cette rémunération 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 ordres 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 (participation à X visites).

14.4. MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX

Projet de résolution :

L'assemblée générale autorise le syndic à procéder, selon la clé de répartition « CHARGES » (libellé), aux appels de provisions exigibles comme suit :

- Le (jour / mois / année) pour (pourcentage) %.
- Le (jour / mois / année) pour (pourcentage) %.
- Le (jour / mois / année) pour le solde.

L'Assemblée prend acte que le plan de financement tel qu'il vient d'être adopté, ne permet pas de placement de fonds au profit du syndicat des copropriétaires, mais seulement le paiement des situations de travaux au fur et à mesure de leur échéance.

14.5. AFFECTATION DE TOUT OU PARTIE DU FONDS TRAVAUX AU FINANCEMENT DES TRAVAUX DE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX

Projet de résolution :

Pour le financement des travaux de « préciser la nature des travaux », l'assemblée générale décide de mobiliser « préciser le pourcentage » % du montant du fonds travaux attaché, à la date de l'assemblée générale, aux lots concernés, dans la limite de leur quote-part.

Ces sommes seront mobilisées conformément au calendrier de financement décidé lors du vote des travaux.

15. CONCLUSION

- L'Assemblée générale décide de procéder à l'installation de compteurs divisionnaires d'eau froide.

- Entretien des parties communes : la question a été abordée en réunion. Des propositions de nettoyage des parties communes et de la cour seront demandées.

I.C G.W.

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant la parole, le président, après émargement de la feuille de présence par les membres du bureau lève la séance à 20 h 09.

Le président

AVOVENTES

Le secrétaire

AVOVENTES

Le(s) scrutateur(s)

AVOVENTES

Extrait de l'article 42 de la Loi n° 65 557 du 10 juillet 1965,

Alinéa 2 et suivants

« 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.

S'il est fait droit à une action contestant une décision d'assemblée générale portant modification de la répartition des charges, le tribunal judiciaire procède à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30. »

J.C.

Syndicat des copropriétaires de l'immeuble

7 RUE DE L'EGLISE
7 RUE DE L'EGLISE 92170 VANVES

Les copropriétaires de l'immeuble présenté ci-dessus, se sont réunis sur convocation régulière qui leur a été adressée par le syndic à l'adresse suivante : 236 avenue Victor Hugo Foncia Gérancia 92140 Clamart

L'assemblée générale procède à l'élection du bureau :

1. ÉLECTION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE

Majorité nécessaire : Article 24

Président(e) : AVOVENTES

POUR : 715 sur 715 tantièmes

CONTRE : 0 sur 715 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

5 copropriétaires totalisent 715 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

2. ÉLECTION DU SCRUTATEUR

Majorité nécessaire : Article 24

Scrutateur : AVOVENTES

POUR : 715 sur 715 tantièmes

CONTRE : 0 sur 715 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

5 copropriétaires totalisent 715 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

3. ÉLECTION D'UN SECRÉTAIRE

Majorité nécessaire : Article 24

Secrétaire : AVOVENTES

POUR : 715 sur 715 tantièmes

CONTRE : 0 sur 715 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

5 copropriétaires totalisent 715 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

Le bureau étant ainsi constitué, le président déclare la séance ouverte.

Le bureau constate, à l'examen de la feuille de présence, dûment émargée par chaque copropriétaire en entrant en séance et mentionnant les nom et domicile de chaque copropriétaire ayant voté par correspondance, que **5** copropriétaires représentant **715** voix sur **1000** voix constituant le syndicat des copropriétaires, sont présents, représentés ou ont voté par correspondance

N'ont pas participé aux votes des résolutions prévues à l'ordre du jour, les absents non représentés dont les noms suivent :

AVOVENTES

92	tantièmes
102	tantièmes
91	tantièmes

Soit un total de 285 voix

Decoulant de la feuille de présence emargée et signée par les membres du bureau.

Ordre du jour

Le président rappelle l'ordre du jour après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation et nécessaires à la validité des décisions.

1. ÉLECTION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE
2. ÉLECTION DU SCRUTATEUR
3. ÉLECTION D'UN SECRÉTAIRE
4. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/10/2023 AU 30/09/2024
5. RATIFICATION DES TRAVAUX SUPPLÉMENTAIRES RÉALISÉS AU NIVEAU DE LA TOITURE
6. SOUSCRIPTION DU CONTRAT D'ENTRETIEN COMPTEURS DIVISIONNAIRES D'EAU FROIDE
7. DÉSIGNATION DU SYNDIC FONCIA -
8. DÉSIGNATION DU SYNDIC - CONFRÈRE
9. DÉSIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL
- 9.1. CANDIDATURE DE
- 9.2. CANDIDATURE DE
- 9.3. CANDIDATURE DE
- 9.4. CANDIDATURE DE
- 9.5. CANDIDATURE DE
10. MODALITÉS DE CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL
11. MISE EN CONCURRENCE DES MARCHÉS ET CONTRATS
12. AJUSTEMENT DU BUDGET PRÉVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/10/2024 AU 30/09/2025
13. VOTE DU BUDGET PRÉVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/10/2025 AU 30/09/2026
14. DÉTERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01/10/2025 AU 30/09/2026
15. RÉALISATION D'UN PROJET DE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX
- 15.1. PRINCIPE DE L'ÉLABORATION D'UN PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX
- 15.2. DÉLÉGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 21 DÉCRET DU 17 MARS 1967)
- 15.3. HONORAIRES SUR TRAVAUX DE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX
- 15.4. MODALITÉS DE FINANCEMENT DES TRAVAUX
- 15.5. AFFECTATION DE TOUT OU PARTIE DU FONDS TRAVAUX AU FINANCEMENT DES TRAVAUX DE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX
16. CONCLUSION

La discussion est ouverte sur les différents points de l'ordre du jour.

Résolutions

À l'issue des débats, les résolutions suivantes sont mises aux voix

4. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/10/2023 AU 30/09/2024

Majorité nécessaire : Article 24

Pièces annexes :

- L'état financier après répartition, au 30/09/2024 (annexe 1),
- Le compte de gestion général de l'exercice clos réalisé du 01/10/2023 au 30/09/2024, comprenant :
 - Annexe 2 : les charges et produits de l'exercice par nature,
 - Annexe 3 : les opérations courantes par clés de répartition,
 - Annexe 4 : les travaux et opérations exceptionnelles, votés, clôturés,
 - Annexe 5 : les travaux et opérations exceptionnelles, votés, non clôturés, par clés de répartition
- La liste des copropriétaires débiteurs et créditeurs,
- La répartition individuelle transmise préalablement à la présente assemblée générale par courrier séparé,

Modalités de vérification des pièces justificatives des charges :

Les comptes de l'exercice peuvent être vérifiés par tout copropriétaire, le 6ème jour ouvré qui précède l'assemblée générale ou sur rendez-vous au bureau du syndic.

Résolution :

L'assemblée générale approuve les comptes de charges de l'exercice du 01/10/2023 au 30/09/2024

AVOVENTES

5 copropriétaires totalisent 715 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

5. RATIFICATION DES TRAVAUX SUPPLEMENTAIRES REALISES AU NIVEAU DE LA TOITURE

Majorité nécessaire : Article 24

Preambule

suite à l'intervention en toiture de la société WILLIAM COUVERTURE, des travaux supplémentaires ont été réalisés hors vote d'assemblée et dans le cadre du budget alloué aux travaux de mesures conservatoires en toiture.

Le syndic précise n'avoir eu connaissance de l'intervention qu'une fois celle-ci réalisée.

Ces travaux ont consisté pour partie :

- nettoyage de la charpente et traitement préventif xylophène : 1320€ HT
- Isolation par pose de rouleaux de laine de verre : 5400€ HT

Résolution:

L'Assemblée Générale ratifie ces travaux supplémentaires pour un montant de 7089,60€ TTC et valide la clôture du compte travaux ouvert suite au vote de l'assemblée générale de janvier 2024 suivant le détail ci-après:

Budget voté : 40000€ TTC

POUR : 692 sur 692 tantièmes

CONTRE : 0 sur 692 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

5 copropriétaires totalisent 692 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

6. SOUSCRIPTION DU CONTRAT D'ENTRETIEN COMPTEURS DIVISIONNAIRES D'EAU FROIDE

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

L'assemblée générale décide, parmi les propositions, de souscrire un contrat de location entretien de compteurs divisionnaires d'eau froide auprès de l'entreprise OCEA pour un montant annuel de 172,56 euros TTC à compter du 01/04/2025 et pour une durée de 10 années.

La dépense sera répartie selon les charges correspondantes sur l'exercice en cours.

POUR : 715 sur 715 tantièmes

CONTRE : 0 sur 715 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

5 copropriétaires totalisent 715 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

7. DÉSIGNATION DU SYNDIC FONCIA -

Majorité nécessaire : Article 25-1

Pièces annexes : Contrat de syndic « type »

Résolution :

L'assemblée générale désigne Foncia, dont le siège social est au 236 avenue victor hugo à clamart en qualité de syndic, selon contrat joint à la convocation, à compter du 01/04/2025 jusqu'au 30/06/2026.

Les honoraires de gestion courantes s'élèvent à 2 400,00 € TTC annuel.

L'assemblée mandate le président de séance pour signer le contrat de syndic.

POUR : 522 sur 1000 tantièmes

CONTRE : 193 sur 1000 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

5 copropriétaires totalisent 715 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ.

8. DÉSIGNATION DU SYNDIC - CONFRÈRE

Majorité nécessaire : Article 25-1

Pièces annexes : Courrier de **AVOVENTES**

Projet de résolution :

L'assemblée générale désigne OP IMMOBILIER en qualité de syndic, selon contrat joint à la convocation, à compter du 13/01/2025 jusqu'au 30/06/2026.

L'assemblée mandate le président de séance pour signer le contrat de syndic.

AVOVENTES

5 copropriétaires totalisent 715 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST REJETÉE À LA MAJORITÉ.

9. DÉSIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

L'assemblée générale désigne en qualité de membres du conseil syndical, à compter de la présente assemblée, jusqu'à l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice en cours ou celle convoquée en application de l'article 25-1 dernier alinéa de la loi du 10 juillet 1965, les personnes suivantes élues unilatéralement :

9.1. CANDIDATURE DE AVOVENTES

AVOVENTES

Majorité nécessaire : Article 25-1

POUR : 715 sur 1000 tantièmes

CONTRE : 0 sur 1000 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

5 copropriétaires totalisent 715 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ.

9.2. CANDIDATURE DE AVOVENTES

AVOVENTES

Majorité nécessaire : Article 25-1

POUR : 715 sur 1000 tantièmes

CONTRE : 0 sur 1000 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

5 copropriétaires totalisent 715 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ.

9.3. CANDIDATURE DE AVOVENTES

AVOVENTES

Majorité nécessaire : Article 25-1

POUR : 715 sur 1000 tantièmes

CONTRE : 0 sur 1000 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

5 copropriétaires totalisent 715 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ.

9.4. CANDIDATURE DE AVOVENTES

AVOVENTES

Majorité nécessaire : Article 25-1

POUR : 715 sur 1000 tantièmes

CONTRE : 0 sur 1000 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

5 copropriétaires totalisent 715 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ.

9.5. CANDIDATURE DE AVOVENTES

Majorité nécessaire : Article 25-1

POUR : 715 sur 1000 tantièmes

CONTRE : 0 sur 1000 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

5 copropriétaires totalisent 715 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ.

10. MODALITÉS DE CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL

Majorité nécessaire : Article 25-1

Résolution :

(Hors application de l'article 18, 3ème alinéa, en cas d'urgence)

L'assemblée générale fixe à 750 euros TTC le montant des marchés et contrats à partir duquel le conseil syndical est consulté.

POUR : 622 sur 1000 tantièmes

CONTRE : 93 sur 1000 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

5 copropriétaires totalisent 715 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ.

11. MISE EN CONCURRENCE DES MARCHÉS ET CONTRATS

Majorité nécessaire : Article 25-1

Résolution :

L'assemblée générale fixe à 1500 euros TTC le montant à partir duquel la mise en concurrence des marchés et contrats est rendue obligatoire.

Pour les contrats reconduits par tacite reconduction, cette mise en concurrence interviendra au plus tard tous les 5 ans.

POUR : 622 sur 1000 tantièmes

CONTRE : 93 sur 1000 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

5 copropriétaires totalisent 715 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ.

12. AJUSTEMENT DU BUDGET PRÉVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/10/2024 AU 30/09/2025

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

Le budget devra être réévalué à la suite du vote du mandat de syndic

L'assemblée générale fixe le budget de l'exercice à la somme de 9 500 euros.

Elle autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du 1/4 du budget voté, le 1er jour de chaque trimestre.

Rappel :

Il est rappelé à tous les copropriétaires que les appels de provisions émis par le syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante, dans la limite du budget ci-dessus adopté, sont exigibles le premier jour de chaque trimestre civil, soit les 1ers janvier, avril, juillet et octobre (Article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

POUR : 622 sur 715 tantièmes

CONTRE : 93 sur 715 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

5 copropriétaires totalisent 715 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

13. VOTE DU BUDGET PRÉVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/10/2025 AU 30/09/2026

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

L'assemblée générale fixe le budget de l'exercice à la somme de 9 500 euros.

Elle autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du 1/4 du budget voté, le 1er jour de chaque trimestre.

Rappel :

Il est rappelé à tous les copropriétaires que les appels de provisions émis par le syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante, dans la limite du budget ci-dessus adopté, sont exigibles le premier jour de chaque trimestre civil, soit les 1ers janvier, avril, juillet et octobre (Article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

POUR : 622 sur 715 tantièmes

CONTRE : 93 sur 715 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

5 copropriétaires totalisent 715 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

14. DÉTERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01/10/2025 AU 30/09/2026

Majorité nécessaire : Article 25-1

Preambule :

A compter de janvier 2023, dans tous les immeubles à destination totale ou partielle d'habitation construits depuis plus de 10 ans, un fonds travaux est constitué en application de l'article 14-2-1 de la loi du 10 juillet 1965.

Ce fonds est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire qui ne peut être inférieure :

- à 5% du budget prévisionnel en l'absence d'adoption d'un plan pluriannuel de travaux
- à 2,5 % du montant des travaux prévus dans le plan adopté et à 5 % du budget prévisionnel lorsqu'un plan pluriannuel de travaux a été adopté.

Les cotisations au fonds travaux seront versées sur un compte séparé rémunéré au nom du syndicat. Les intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat.

Les sommes versées sur le fonds travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. En cas de vente d'un lot, elles ne sont pas remboursées au vendeur.

Résolution :

L'Assemblée Générale est informée de son obligation de cotiser au fonds travaux pour l'exercice du 01/10/2025 au 30/09/2026, celle-ci s'élève au minimum :

- à 5% du budget prévisionnel en l'absence d'adoption d'un plan pluriannuel de travaux soit la somme de 475 euros.

L'Assemblée Générale décide de ne pas augmenter le montant de la cotisation annuelle.

La cotisation au fonds travaux, représentant 5 % du budget prévisionnel, sera appelée selon les mêmes modalités que le budget prévisionnel, selon la clé « charges communes générales ».

En cas d'ajustement du budget prévisionnel, le montant de la cotisation annuelle sera ajusté dans la même proportion.

POUR : 622 sur 1000 tantièmes

CONTRE : 93 sur 1000 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

5 copropriétaires totalisent 715 tantièmes au moment du vote.

CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ.

15. REALISATION D'UN PROJET DE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX

15.1. PRINCIPE DE L'ELABORATION D'UN PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX

Majorité nécessaire : Article 24

Pièces jointes : (tableau comparatif)

Préambule

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 projet de plan pluriannuel de travaux pour les copropriétés de plus de quinze ans, à destination partielle ou totale d'habitation.

Le syndicat des copropriétaires est dispensé de cette obligation si un diagnostic technique global ne révèle aucun besoin de travaux dans les dix années qui suivent son élaboration.

Le projet de plan pluriannuel de travaux doit être actualisé tous les dix ans.

Ce projet de plan pluriannuel de travaux comprend, à partir d'une analyse du bâti et des équipements de l'immeuble ainsi que du diagnostic de performance énergétique de la copropriété :

- La liste des travaux 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'énergie et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre ;
- Une estimation du niveau de performance au sens de l'article L. 173-1-1 dudit code que les travaux identifiés permettent d'atteindre ;
- Une estimation sommaire du coût de ces travaux et leur hiérarchisation ;
- Une proposition d'échéancier pour les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire dans les dix prochaines années.

Le projet de plan pluriannuel de travaux est présenté à l'Assemblée Générale qui suit son élaboration.

Lorsqu'il fait apparaître la nécessité de réaliser des travaux dans les dix prochaines années, le syndic porte également à l'ordre du jour la question de l'adoption de tout ou partie du projet.

Résolution :

L'Assemblée générale décide d'engager une mission d'élaboration d'un projet de plan pluriannuel de travaux.

Cette mission contiendra une phase d'analyse du bâti et des équipements de l'immeuble permettant d'établir :

- Une liste des travaux nécessaires à la conservation du bâti, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants et à la réalisation d'économies d'énergie, ainsi que les travaux prescrits par les lois et les règlements
- Une estimation sommaire du coût de ces travaux et leur hiérarchisation
- Un échéancier des travaux qui doivent être réalisés dans les dix prochaines années.

Le projet de plan pluriannuel de travaux sera présenté à la première assemblée générale suivant sa réalisation en vue de son adoption.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

5 copropriétaires totalisent 715 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST REJETÉE À LA MAJORITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

15.2. DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 21 DECRET DU 17 MARS 1967)

Cette résolution est sans objet.

15.3. HONORAIRES SUR TRAVAUX DE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX

Cette résolution est sans objet.

15.4. MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX

Cette résolution est sans objet.

15.5. AFFECTATION DE TOUT OU PARTIE DU FONDS TRAVAUX AU FINANCEMENT DES TRAVAUX DE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX

Cette résolution est sans objet.

16. CONCLUSION

- Il est demandé de relancer l'entreprise CHRISTAL afin de procéder à la dératisation en garantie conformément à son contrat. Et d'ajouter des appâts au niveau des poubelles.
- Des devis seront demandés pour boucher les trous par lesquels les rongeurs passent.
- Il est demandé des devis pour l'entretien de l'immeuble sans la gestion des containers.
- Une demande de dératisation sera faite auprès de la ville.

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant la parole, le président, après émargement de la feuille de présence par les membres du bureau lève la séance à 19 h 55.

Le président

AVOVENTES

Le secrétaire

AVOVENTES

Le(s) scrutateur(s)

AVOVENTES

Extrait de l'article 42 de la Loi n° 65 557 du 10 juillet 1965,

Alinéa 2 et suivants

« 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.

S'il est fait droit à une action contestant une décision d'assemblée générale portant modification de la répartition des



charges, le tribunal judiciaire procède à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30. »