



Syndic de copropriété

Tél. : 01-69-31-39-15

Ouvert du lundi au vendredi
de 9h30 à 12h30 et de 14h00 à 17h00

Permanence téléphonique de 9h30 à 12h30

164 bis, rue de Paris

91120 PALAISEAU

Fax : 01-60-10-90-87

E-mail : syndic@terrargroupe.fr

Transactions, Gestion locative

Tél. : 01-69-31-32-41

Ouvert du mardi au samedi
de 9h30 à 12h00 et de 14h00 à 19h00

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE "VILLA MONTAIGNE"

DU JEUDI 2 MAI 2024 A 18 H 00

Les copropriétaires Du SDC « VILLA MONTAIGNE », 126/132 AV.DIVISION LECLERC 92160 ANTONY se sont réunis le Jeudi 2 Mai 2024 à 18 H 00 à la Paroisse Saint Saturnin 2 Place de l'église 92160 ANTONY, à la suite de la convocation de l'assemblée générale Extraordinaire qu'ils ont reçue.

Après vérification de la feuille de présence, il est constaté **au début de l'assemblée** :

MEMBRES PRESENTS :

Total : 26 copropriétaires et 5020 tantièmes

© AVOVENTES.FR

Soit un total de présents et représentés de :

Tantièmes 6277 sur 10000

Copropriétaires 33 sur 58

MEMBRES ARRIVES OU PARTIS EN COURS DE SEANCE : Néant

LISTE DES RESOLUTIONS

- 1- ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE (Majorité Art.24),
- 2- ELECTION DU SCRUTATEUR DE SEANCE (Majorité Art. 24),
- 3- ELECTION DU SECRETAIRE DE SEANCE (Majorité Art.24),
- 4- **TRAVAUX DE REMPLACEMENT DE DEUX POMPES DE RELEVAGE EAUX USEES HORS SERVICES**
 - 4.1 VALIDATION DU PRINCIPE DES TRAVAUX DE REMPLACEMENT DE DEUX POMPES DE RELEVAGE EAUX USEES HORS SERVICE (Majorité Art.24),
 - 4.2 CHOIX DE L'ENTREPRISE SARP OSIS, DETENANT LE CONTRAT DE MAINTENANCE, ET BUDGET (Majorité Art.24),
 - 4.3 CHOIX DE L'ENTREPRISE ABP ENVIRONNEMENT ET BUDGET (Majorité Art.24)
 - 4.4 MANDAT DONNE AU CONSEIL SYNDICAL POUR LE CHOIX DE LA SOCIETE (Majorité Art.25-1),
 - 4.5 HONORAIRES DU SYNDIC POUR LE SUIVI DES TRAVAUX DE REMPLACEMENT DE DEUX POMPES DE RELEVAGE EAUX USEES HORS SERVICE (Majorité Art.24),
 - 4.6 MODALITE DE FINANCEMENT DES TRAVAUX DE REMPLACEMENT DE DEUX POMPES DE RELEVAGE EAUX USEES HORS SERVICE (Majorité Art.24),
- 5- **VALIDATION DES TRAVAUX DE REFECTION D'UNE NOUE EN ZINC EN TOITURE DU BATIMENT A ET REPARATION SUR GOUITIERE A L'APLOMB DE L'APPARTEMENT DE MADAME ROBIN – FLORY (LOT N°25 AU BATIMENT A)**
 - 5.1 VALIDATION DU PRINCIPE DES TRAVAUX DE REFECTION D'UNE NOUE EN ZINC EN TOITURE DU BATIMENT A ET REPARATION SUR GOUITIERE A L'APLOMB DE L'APPARTEMENT DE MADAME ROBIN – FLORY (LOT N°25 AU BATIMENT A) (Majorité Art.24),
 - 5.2 **PROPOSITION N°1** - CHOIX DE L'ENTREPRISE VERSANT ET BUDGET (Majorité Art.24),
 - 5.3 MANDAT DONNE AU CONSEIL SYNDICAL POUR LE CHOIX DE LA SOCIETE (Majorité Art.25-1),
 - 5.4 HONORAIRES DU SYNDIC POUR LE SUIVI DES TRAVAUX DE REFECTION D'UNE NOUE EN ZINC EN TOITURE DU BATIMENT A ET REPARATION SUR GOUITIERE A L'APLOMB DE L'APPARTEMENT DE MADAME ROBIN – FLORY (LOT N°25 AU BATIMENT A) (Majorité Art.24),
 - 5.5 MODALITE DE FINANCEMENT DES TRAVAUX DE REFECTION D'UNE NOUE EN ZINC EN TOITURE DU BATIMENT A ET REPARATION SUR GOUITIERE A L'APLOMB DE L'APPARTEMENT DE MADAME ROBIN – FLORY (LOT N°25 AU BATIMENT A) (Majorité Art.24),
 - 5.6 AFFECTATION DE TOUT OU PARTIE DU FONDS TRAVAUX AU FINANCEMENT DES TRAVAUX DE REFECTION D'UNE NOUE EN ZINC EN TOITURE DU BATIMENT A ET REPARATION SUR GOUITIERE A L'APLOMB DE L'APPARTEMENT DE MADAME ROBIN – FLORY (LOT N°25 AU BATIMENT A) (Sans vote),
- 6- **A LA DEMANDE DE TRAVAUX DE REPRISE DES RELEVES D'ETANCHEITE DECOLLES AU NIVEAU DE SON JARDIN (LOT 42 AU REZ-DE-JARDIN DU BATIMENT B)**
 - 6.1 VALIDATION DU PRINCIPE DES TRAVAUX DE REPRISE DES RELEVES D'ETANCHEITE DECOLLES AU NIVEAU DU JARDIN DE MADAME HOBLOS (LOT 42 AU REZ-DE-JARDIN DU BATIMENT B) (Majorité Art.24),
 - 6.2 **PROPOSITION N°1** - CHOIX DE L'ENTREPRISE SNA SERVICES (MESURES CONSERVATOIRES) ET BUDGET (Majorité Art.24),
 - 6.3 **PROPOSITION N°2** - CHOIX DE L'ENTREPRISE SNA SERVICES (REFECTION PERENNE) ET BUDGET (Majorité Art.24),
 - 6.4 **PROPOSITION N°3** - CHOIX DE L'ENTREPRISE ETANCHEPRO (MESURES CONSERVATOIRES) ET BUDGET (Majorité Art.24),
 - 6.5 **PROPOSITION N°4** - CHOIX DE L'ENTREPRISE ETANCHEPRO (REFECTION PERENNE) ET BUDGET (Majorité Art.24),
 - 6.6 MANDAT DONNE AU CONSEIL SYNDICAL POUR LE CHOIX DE LA SOCIETE (Majorité Art.25-1),
 - 6.7 HONORAIRES DU SYNDIC POUR LE SUIVI DES TRAVAUX DE REPRISE DES RELEVES D'ETANCHEITE DECOLLES AU NIVEAU DU JARDIN DE (LOT 42 AU REZ-DE-JARDIN DU BATIMENT B) (Majorité Art.24),
 - 6.8 MODALITE DE FINANCEMENT DES TRAVAUX DE REPRISE DES RELEVES D'ETANCHEITE DECOLLES AU NIVEAU DU JARDIN DE (LOT 42 AU REZ-DE-JARDIN DU BATIMENT B) (Majorité Art.24),
 - 6.9 AFFECTATION DE TOUT OU PARTIE DU FONDS TRAVAUX AU FINANCEMENT DES TRAVAUX DE REPRISE DES RELEVES D'ETANCHEITE DECOLLES AU NIVEAU DU JARDIN DE (LOT 42 AU REZ-DE-JARDIN DU BATIMENT B) (sans vote)

JD


1. ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 6277 tantièmes.

L'Assemblée Générale après en avoir délibéré désigne au poste de président de séance :

- **FR-@AVOVENTES.FR**

Votent pour : 32 copropriétaires présents ou représentés totalisant 6103 tantièmes.

Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.

S'abstiennent : 1 copropriétaires présents ou représentés totalisant 174 tantièmes

Absents : 25 copropriétaires totalisant 3723 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.

2. ELECTION DU SCRUTATEUR DE SEANCE

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 6277 tantièmes.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, désigne au poste de scrutateur :

- **FR-@AVOVENTES.FR**

Votent pour : 32 copropriétaires présents ou représentés totalisant 6103 tantièmes.

Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.

S'abstiennent : 1 copropriétaires présents ou représentés totalisant 174 tantièmes

Absents : 25 copropriétaires totalisant 3723 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.

3. ELECTION DU SECRETAIRE DE SEANCE

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 6277 tantièmes.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, désigne au poste de secrétaire de séance :

- **FR-@AVOVENTES.FR** **représentant le cabinet Foncia TERRA IMMO.**

Votent pour : 32 copropriétaires présents ou représentés totalisant 6103 tantièmes.

Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.

S'abstiennent : 1 copropriétaires présents ou représentés totalisant 174 tantièmes

Absents : 25 copropriétaires totalisant 3723 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.

4. TRAVAUX DE REMPLACEMENT DE DEUX POMPES DE RELEVAGE EAUX USEES HORS SERVICE

Préambule :

Suite à plusieurs pannes, la société SARP OSIS, détenant le contrat de maintenance des pompes de relevage de la résidence, nous informe que les 2 pompes de relevage eaux usées sont actuellement hors service.

Le diagnostic a été confirmé par d'autres sociétés, dans le cadre de notre appel d'offres.

La fosse eaux pluviales ainsi que le coffret sont défectueux (pompe vétuste – à l'arrêt sans possibilité de réarmement manuel). Celle-ci met actuellement toute l'installation (Eaux usées et Eaux pluviales) en défaut car elle est branchée sur le même tableau électrique (TGBT).

En l'état, le dysfonctionnement des deux pompes Eaux Usées fait disjoncter l'ensemble des postes.

Conditions essentielles des marchés :

- Devis n°20240049OK de la société SARP OSIS 5.152,00€ HT, soit 5.667,20 € TTC.

- Devis n°JMR4502 de la société APB ENVIRONNEMENT 9.960,00€ HT, soit 10.956,00 € TTC.

4.1 VALIDATION DU PRINCIPE DES TRAVAUX DE REMPLACEMENT DE DEUX POMPES DE RELEVAGE EAUX USEES HORS SERVICE

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 357 tantièmes.

L'assemblée générale décide de l'exécution des travaux de remplacement de deux pompes de relevage eaux usées hors service.

Votent pour : 31 copropriétaires présents ou représentés totalisant 350 tantièmes.

Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.

S'abstiennent : 1 copropriétaires présents ou représentés totalisant 7 tantièmes

Absents : 25 copropriétaires totalisant 269 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.

JD


4.2 CHOIX DE L'ENTREPRISE SARP OSIS, DETENANT LE CONTRAT DE MAINTENANCE, ET BUDGET

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 357 tantièmes.

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation et en avoir débattu, confie la réalisation des travaux à la société SARP OSIS, détenant le contrat d'entretien des pompes de relevage, pour un montant de 5.152,00€ HT, soit 5.667,20 € TTC.

Votent pour : 6 copropriétaires présents ou représentés totalisant 69 tantièmes.

votent contre : 24 copropriétaires présents ou représentés totalisant 274 tantièmes.

S'abstiennent : 2 copropriétaires présents ou représentés totalisant 14 tantièmes

Absents : 25 copropriétaires totalisant 269 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est rejetée dans les conditions de majorité de l'article 24.

4.3 CHOIX DE L'ENTREPRISE ABP ENVIRONNEMENT ET BUDGET

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 357 tantièmes.

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation et en avoir débattu, confie la réalisation des travaux à la société APB ENVIRONNEMENT pour un montant de 9.960,00€ HT, soit 10.956,00 € TTC.

Votent pour : 23 copropriétaires présents ou représentés totalisant 267 tantièmes.

Votent contre : 6 copropriétaires présents ou représentés totalisant 69 tantièmes.

S'abstiennent : 3 copropriétaires présents ou représentés totalisant 21 tantièmes

Absents : 25 copropriétaires totalisant 269 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.

4.4 MANDAT DONNE AU CONSEIL SYNDICAL POUR LE CHOIX DE LA SOCIETE

Type de vote : Majorité absolue (Art. 25), impliquant une base de calcul de : 626 tantièmes.

L'Assemblée générale donne mandat au Conseil Syndical pour choisir l'entreprise qui réalisera les travaux dans le cadre d'un budget maximal de 10.956,00 € TTC.

Si une société a été retenue aux résolutions précédentes, l'appel de fonds sera appelé sur la base du budget maximal voté. Le Conseil Syndical pourra ainsi retenir la société validée par la présente Assemblée Générale ou, à défaut, la mieux disante suite à d'autres consultations.

Votent pour : 25 copropriétaires présents ou représentés totalisant 295 tantièmes.

Absents : 25 copropriétaires totalisant 269 tantièmes

L'assemblée constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25, mais le vote a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires. Il est donc procédé immédiatement, conformément à l'article 25-1, à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24.

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 357 tantièmes.

Votent pour : 25 copropriétaires présents ou représentés totalisant 295 tantièmes.

Votent contre : 4 copropriétaires présents ou représentés totalisant 35 tantièmes.

Absents : 25 copropriétaires totalisant 269 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 25-1.

4.5 HONORAIRES DU SYNDIC POUR LE SUIVI DES TRAVAUX DE REMPLACEMENT DE DEUX POMPES DE RELEVAGE EAUX USEES HORS SERVICE

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 357 tantièmes.

Préambule

L'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 précise que les travaux non compris dans le budget prévisionnel et votés par l'Assemblée Générale à la majorité des articles 24, 25, 26, 26-3 et 30 peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques au profit du syndic. Ces honoraires sont votés lors de la même Assemblée Générale que les travaux concernés et aux mêmes règles de majorité.

Ils doivent être exprimés en pourcentage du montant hors taxes des travaux, à un taux dégressif selon l'importance des travaux.

Résolution :

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, décide de fixer les honoraires du syndic pour le suivi des travaux à 4,5% du montant H.T. des travaux avec un minimum de facturation de 130,00 € HT (156,00 € TTC), soit 537,84 euros TTC.

Honoraires selon le devis retenu :

- Devis n°20240049OK de la société SARP OSIS 5.152,00€ HT, soit 5.667,20 € TTC.

Honoraires : 278,21 euros TTC.

- Devis n°JMR4502 de la société APB ENVIRONNEMENT 9.960,00€ HT, soit 10.956,00 € TTC.

Honoraires : 537,84 euros TTC.

Votent pour : 31 copropriétaires présents ou représentés totalisant 350 tantièmes.

Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.

S'abstiennent : 1 copropriétaires présents ou représentés totalisant 7 tantièmes

Absents : 25 copropriétaires totalisant 269 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.

4.6 MODALITE DE FINANCEMENT DES TRAVAUX DE REMPLACEMENT DE DEUX POMPES DE RELEVAGE EAUX USEES HORS SERVICES

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 357 tantièmes.

L'Assemblée Générale décide de débloquer un budget de **11.493,84 euros TTC** (*budget de 10.956,00 euros TTC + honoraires du Syndic de 537,84 euros TTC*) pour faire face à ces travaux.

Afin de permettre le paiement des situations de travaux au fur et à mesure de leur échéance, l'assemblée générale adopte un plan de financement.

Le syndic procédera, selon la clef de répartition « **CHARGES PARKING** », aux appels de provisions exigibles :

- **Le 01/07/2024 pour 100 %.**

Votent pour : 30 copropriétaires présents ou représentés totalisant 337 tantièmes.

Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.

S'abstiennent : 2 copropriétaires présents ou représentés totalisant 20 tantièmes

Absents : 25 copropriétaires totalisant 269 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.

5. VALIDATION DES TRAVAUX DE REFECTION D'UNE NOUE EN ZINC EN TOITURE DU BATIMENT A ET REPARATION SUR GOUTTIERE A L'APLOMB DE L'APPARTEMENT DE MADAME ROBIN – FLORY (LOT N°25 AU BATIMENT A)

Préambule :

Lors de l'Assemblée Générale du 26/09/2023, il a été voté la réalisation de travaux au niveau de la toiture côté bâtiment A et B. Lors de ces travaux, il a été demandé à la société VERSANT d'en profiter pour identifier la fuite au niveau de l'appartement de (lot n°34 – Appartement n° A41 au dernier étage du bâtiment A). En effet, s'est rapprochée de nos services début 2024 afin de signaler un dégât des eaux dans son logement en provenance de la toiture.

La société a localisé la fuite au niveau d'une noue en zinc en toiture, non prévu au devis validé lors de l'Assemblée Générale du 26/09/2023.

En complément, la gouttière située au niveau du balcon de (lot n°25 – Appartement A31) au 3ème étage étant fuyarde depuis fin 2023, la société VERSANT a également chiffré les réparations nécessaires afin d'éviter tout dommage au niveau de la façade ou de l'appartement.

Condition essentielle du marché :

- Devis n°BATN 24/0226/2C de la société VERSANT pour la réfection d'une noue en zinc en toiture du bâtiment A et la réparation de la gouttière à l'aplomb de l'appartement de pour un montant total de 13.042,82 € TTC.

5.1 VALIDATION DU PRINCIPE DES TRAVAUX DE REFECTION D'UNE NOUE EN ZINC EN TOITURE DU BATIMENT A ET REPARATION SUR GOUTTIERE A L'APLOMB DE L'APPARTEMENT DE MADAME ROBIN - FLORY (LOT N°25 AU BATIMENT A)

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 6277 tantièmes.

L'assemblée générale décide de l'exécution des travaux de réfection d'une noue en zinc en toiture du bâtiment A et réparation sur gouttière à l'aplomb de l'appartement de (lot n°25 au bâtiment A).

Votent pour : 32 copropriétaires présents ou représentés totalisant 6270 tantièmes.

Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.

S'abstiennent : 1 copropriétaires présents ou représentés totalisant 7 tantièmes

Absents : 25 copropriétaires totalisant 3723 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.

5.2 PROPOSITION N°1 - CHOIX DE L'ENTREPRISE VERSANT ET BUDGET

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 6277 tantièmes.

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation et en avoir débattu, confie la réalisation des travaux à la société VERSANT pour un montant de 11.857,11 € HT, soit 13.042,82 € TTC.

Votent pour : 30 copropriétaires présents ou représentés totalisant 5919 tantièmes.

Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.

S'abstiennent : 3 copropriétaires présents ou représentés totalisant 358 tantièmes

Absents : 25 copropriétaires totalisant 3723 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.

5.3 MANDAT DONNE AU CONSEIL SYNDICAL POUR LE CHOIX DE LA SOCIETE

Type de vote : Majorité absolue (Art. 25), impliquant une base de calcul de : 10000 tantièmes.

L'Assemblée générale donne mandat au Conseil Syndical pour choisir l'entreprise qui réalisera les travaux dans le cadre d'un budget maximal de 15.000,00 € TTC.

[En effet, le Syndic a tout même consulté d'autres sociétés en vue d'obtenir des devis comparatifs].

Si une société a été retenue aux résolutions précédentes, l'appel de fonds sera appelé sur la base du budget maximal voté. Le Conseil Syndical pourra ainsi retenir la société validée par la présente Assemblée Générale ou, à défaut, la mieux disante suite à d'autres consultations.

Votent pour : 5 copropriétaires présents ou représentés totalisant 979 tantièmes.

Absents : 25 copropriétaires totalisant 3723 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est rejetée dans les conditions de majorité de l'article 25.

5.4 HONORAIRES DU SYNDIC POUR LE SUIVI DES TRAVAUX DE REFECTION D'UNE NOUE EN ZINC EN TOITURE DU BATIMENT A ET REPARATION SUR GOUTTIERE A L'APLOMB DE L'APPARTEMENT DE LOT N°25 AU BAT

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 6277 tantièmes.

Préambule

L'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 précise que les travaux non compris dans le budget prévisionnel et votés par l'Assemblée Générale à la majorité des articles 24, 25, 26, 26-3 et 30 peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques au profit du syndic. Ces honoraires sont votés lors de la même Assemblée Générale que les travaux concernés et aux mêmes règles de majorité.

Ils doivent être exprimés en pourcentage du montant hors taxes des travaux, à un taux dégressif selon l'importance des travaux.

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, décide de fixer les honoraires du syndic pour le suivi des travaux à 4,5% du montant H.T. des travaux avec un minimum de facturation de 130,00 € HT (156,00 € TTC), soit un montant de **640,28 euros TTC**.

Votent pour : 32 copropriétaires présents ou représentés totalisant 6270 tantièmes.

Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.

S'abstiennent : 1 copropriétaires présents ou représentés totalisant 7 tantièmes

Absents : 25 copropriétaires totalisant 3723 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.

5.5 MODALITE DE FINANCEMENT DES TRAVAUX DE REFECTION D'UNE NOUE EN ZINC EN TOITURE DU BATIMENT A ET REPARATION SUR GOUTTIERE A L'APLOMB DE L'APPARTEMENT DE LOT N°25 AU BATIMENT A)

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 6277 tantièmes.

L'Assemblée Générale décide de débloquer un budget de **13.683,10 euros TTC** (Devis Versant 13.042,82 € TTC + Honoraires du Syndic 640,28 € TTC) pour faire face à ces travaux.

Afin de permettre le paiement des situations de travaux au fur et à mesure de leur échéance, l'assemblée générale adopte un plan de financement.

Le syndic procédera, selon la clef de répartition « **CHARGES COMMUNES GENERALES** », aux appels de provisions exigibles : - **Le 01/07/2024 pour 100 %.**

Votent pour : 30 copropriétaires présents ou représentés totalisant 5858 tantièmes.

Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.

S'abstiennent : 3 copropriétaires présents ou représentés totalisant 419 tantièmes

Absents : 25 copropriétaires totalisant 3723 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.

5.6 AFFECTATION DE TOUT OU PARTIE DU FONDS TRAVAUX AU FINANCEMENT DES TRAVAUX DE REFECTION D'UNE NOUE EN ZINC EN TOITURE DU BATIMENT A ET REPARATION SUR GOUTTIERE A L'APLOMB DE L'APPARTEMENT DE MME ROBIN

Cette résolution est étudiée sans vote

Pour le financement des travaux de réfection d'une noue en zinc en toiture du bâtiment A et réparation sur gouttière à l'aplomb de l'appartement de (lot n°25 au bâtiment A), l'Assemblée Générale décide de mobiliser 100 % du montant du fonds travaux attache, a 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.

A titre d'information au 01/03/2024, le fonds travaux s'élevait à la somme de 0,00 € (la copropriété a voté la cotisation obligation au fonds de travaux à partir du 01/04/2024).

6. A LA DEMANDE DE TRAVAUX DE REPRISE DES RELEVÉS D'ÉTANCHEITÉ DÉCOLLÉS AU NIVEAU DE SON JARDIN (LOT 42 AU REZ-DE-JARDIN DU BATIMENT B)

Préambule :

Fin 2023, copropriétaire au rez-de-jardin du bâtiment B (lot n°42), nous signalait un désordre au niveau des relevés d'étanchéité situés au fonds de son jardin. En effet, il apparait que les relevés d'étanchéité sont décollés.

Conditions essentielles des marchés :

- SNA SERVICES :

La société SNA propose deux solutions :

Mesures conservatoires, permettant de traiter le désordre de façon ponctuelle, en attendant d'éventuels travaux plus importants ou reprise complète des relevés d'étanchéité comprenant la dépose de la terre végétale et pouvant bénéficier d'une garantie.

- Devis n°891 du 19/10/2023 de la société SNA SERVICES pour le traitement en mesures conservatoires au niveau des relevés d'étanchéité décollés par la mise en œuvre d'un vernis d'imprégnation à froid sur le voile béton et réchauffage des relevés avec fixation en tête des relevés pour un montant de 2.180,97 € TTC.

Ce devis est une mesure conservatoire, il s'agira de réchauffer les relevés d'étanchéité, d'appliquer un enduit d'imprégnation sur le voile béton pour le re-souder à la paroi. Il est également prévu de les fixer en tête. Ce devis ne comprend aucune dépose de terre végétale.

- Devis n°890 du 19/10/2023 de la société SNA SERVICES pour des travaux de reprise des relevés d'étanchéité décollés d'un montant de 15 666,95 € TTC.

Ce devis consiste à déposer toute la terre végétale sur 1.5m de large et sur la longueur des relevés décollés (15m). Il y a une épaisseur importante de terre (environ 1.10 m). Après la dépose de la terre, la société pourra arracher les relevés décollés et remettre en œuvre des relevés avec fixation en tête compte tenu des hauteurs, supérieures aux 60cm (cf. DTU 43.1). Ce devis ne comprend aucune dépose de terre végétale.

- ETANCHEPRO :

La société ETANCHEPRO propose également deux solutions : reprise partielle ou reprise complète :

- Devis n°20230777 de la société ETANCHEPRO, pour la reprise des relevés partiels d'étanchéité au niveau du jardin de pour un montant de 3.066,14 € TTC. Ce devis ne comprend aucune dépose et repose de la terre végétale (nécessité de faire appel à un jardinier).

- Devis n°20230778 de la société ETANCHEPRO, pour la reprise des relevés toutes hauteurs d'étanchéité au niveau du jardin de pour un montant de 5.656,86 € TTC. Ce devis ne comprend aucune dépose et repose de la terre végétale (nécessité de faire appel à un jardinier).

Nous restons toujours dans l'attente du dernier devis, à savoir celui de la société ETBI.

6.1 VALIDATION DU PRINCIPE DES TRAVAUX DE REPRISSE DES RELEVÉS D'ÉTANCHEITÉ DÉCOLLÉS AU NIVEAU DU JARDIN DE MADAME HOBLOS (LOT 42 AU REZ-DE-JARDIN DU BATIMENT B)

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 6277 tantièmes.

L'assemblée générale décide de l'exécution des travaux de reprise des relevés d'étanchéité décollés au niveau du jardin de lot n°42 au bâtiment B).

Votent pour : 30 copropriétaires présents ou représentés totalisant 5948 tantièmes.

Votent contre : 1 copropriétaires présents ou représentés totalisant 148 tantièmes.

POCARD (148)

S'abstiennent : 2 copropriétaires présents ou représentés totalisant 181 tantièmes

Absents : 25 copropriétaires totalisant 3723 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.

6.2 PROPOSITION N°1 - CHOIX DE L'ENTREPRISE SNA SERVICES (MESURES CONSERVATOIRES) ET BUDGET

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 6277 tantièmes.

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation et en avoir débattu, confie la réalisation des travaux à la société SNA SERVICES pour des mesures conservatoires, pour un montant de 1.982,70 € HT, soit 2.180,97 € TTC.

Votent pour : 4 copropriétaires présents ou représentés totalisant 954 tantièmes.

Votent contre : 26 copropriétaires présents ou représentés totalisant 4965 tantièmes.

S'abstiennent : 3 copropriétaires présents ou représentés totalisant 358 tantièmes

Absents : 25 copropriétaires totalisant 3723 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est rejetée dans les conditions de majorité de l'article 24.

6.3 PROPOSITION N°2 - CHOIX DE L'ENTREPRISE SNA SERVICES (REFECTION PERENNE) ET BUDGET

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 6277 tantièmes.

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation et en avoir débattu, confie la réalisation des travaux à la société SNA SERVICES (réfection pérenne), pour un montant de 14.242,68 € HT, soit 15 666,95 € TTC.

Votent pour : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.

Votent contre : 29 copropriétaires présents ou représentés totalisant 5666 tantièmes.

S'abstiennent : 4 copropriétaires présents ou représentés totalisant 611 tantièmes

Absents : 25 copropriétaires totalisant 3723 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est rejetée dans les conditions de majorité de l'article 24.

6.4 PROPOSITION N°3 - CHOIX DE L'ENTREPRISE ETANCHEPRO (MESURES CONSERVATOIRES) ET BUDGET

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 6277 tantièmes.

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation et en avoir débattu, confie la réalisation des travaux à la société ETANCHEPRO pour des mesures conservatoires, pour un montant de 2.787,40 € HT, soit 3.066,14 € TTC

Votent pour : 22 copropriétaires présents ou représentés totalisant 4424 tantièmes.

Votent contre : 7 copropriétaires présents ou représentés totalisant 1347 tantièmes.

©AVOVENTES.FR

Absents : 25 copropriétaires totalisant 3723 tantèmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.

6.5 PROPOSITION N°4 - CHOIX DE L'ENTREPRISE ETANCHEPRO (REFECTION PERENNE) ET BUDGET

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 6277 tantèmes.

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation et en avoir débattu, confie la réalisation des travaux à la société ETANCHEPRO (réfection pérenne), pour un montant de 5.142,60€ HT, soit 5.656,86 € TTC.

Votent pour : 2 copropriétaires présents ou représentés totalisant 328 tantèmes.

Votent contre : 26 copropriétaires présents ou représentés totalisant 5164 tantèmes.

S'abstiennent : 5 copropriétaires présents ou représentés totalisant 785 tantèmes

Absents : 25 copropriétaires totalisant 3723 tantèmes

En vertu de quoi, cette résolution est rejetée dans les conditions de majorité de l'article 24.

6.6 MANDAT DONNE AU CONSEIL SYNDICAL POUR LE CHOIX DE LA SOCIETE

Type de vote : Majorité absolue (Art. 25), impliquant une base de calcul de : 10000 tantèmes.

L'Assemblée générale donne mandat au Conseil Syndical pour choisir l'entreprise qui réalisera les travaux dans le cadre d'un budget maximal de 10.000,00 € TTC.

[En effet, le Syndic a tout même consulté d'autres sociétés en vue d'obtenir des devis comparatifs].

Si une société a été retenue aux résolutions précédentes, l'appel de fonds sera appelé sur la base du budget maximal voté. Le Conseil Syndical pourra ainsi retenir la société validée par la présente Assemblée Générale ou, à défaut, la mieux disante suite à d'autres consultations.

Votent pour : 5 copropriétaires présents ou représentés totalisant 1060 tantèmes.

Absents : 25 copropriétaires totalisant 3723 tantèmes

En vertu de quoi, cette résolution est rejetée dans les conditions de majorité de l'article 25.

6.7 HONORAIRES DU SYNDIC POUR LE SUIVI DES TRAVAUX DE REPRISE DES RELEVÉS D'ETANCHEITE DÉCOLLES AU NIVEAU DU JARDIN DE LOT 42 AU REZ-DE-JARDIN DU BATIMENT B)

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 6277 tantèmes.

Préambule

L'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 précise que les travaux non compris dans le budget prévisionnel et votés par l'Assemblée Générale à la majorité des articles 24, 25, 26, 26-3 et 30 peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques au profit du syndic. Ces honoraires sont votés lors de la même Assemblée Générale que les travaux concernés et aux mêmes règles de majorité.

Ils doivent être exprimés en pourcentage du montant hors taxes des travaux, à un taux dégressif selon l'importance des travaux.

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, décide de fixer les honoraires du syndic pour le suivi des travaux à 4,5% du montant H.T. des travaux avec un minimum de facturation de 130,00 € HT (soit 156,00 € TTC).

Honoraires selon le devis retenu :

- ETANCHEPRO (mesures conservatoires), 2.787,40 € HT, soit 3.066,14 € TTC

o Honoraires du Syndic : (honoraires minimum) : **156,00 € TTC.**

Votent pour : 30 copropriétaires présents ou représentés totalisant 5948 tantèmes.

Votent contre : 1 copropriétaires présents ou représentés totalisant 148 tantèmes.

S'abstiennent : 2 copropriétaires présents ou représentés totalisant 181 tantèmes

Absents : 25 copropriétaires totalisant 3723 tantèmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.

6.8 MODALITE DE FINANCEMENT DES TRAVAUX DE REPRISE DES RELEVES D'ETANCHEITE DECOLLES AU NIVEAU DU JARDIN DE LOT 42 AU REZ-DE-JARDIN DU BATIMENT B)

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 6277 tantièmes.

L'Assemblée Générale décide de débloquer un budget de **3.222,14 euros TTC** (Devis ETANCHEPRO à 3.066,14 € TTC + Honoraires du Syndic à 156,00 € TTC) pour faire face à ces travaux.

Afin de permettre le paiement des situations de travaux au fur et à mesure de leur échéance, l'assemblée générale adopte un plan de financement.

Le syndic procédera, selon la clef de répartition « **CHARGES COMMUNES GENERALES** », aux appels de provisions exigibles:

- Le 01/10/2024 pour 100 %.

Votent pour : 29 copropriétaires présents ou représentés totalisant 5710 tantièmes.

Votent contre : 1 copropriétaires présents ou représentés totalisant 148 tantièmes.

S'abstiennent : 3 copropriétaires présents ou représentés totalisant 419 tantièmes

Abstents : 29 copropriétaires totalisant 5725 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.

6.9 AFFECTATION DE TOUT OU PARTIE DU FONDS TRAVAUX AU FINANCEMENT DES TRAVAUX DE REPRISE DES RELEVES D'ETANCHEITE DECOLLES AU NIVEAU DU JARDIN DE MADAME (LOT 42 AU REZ-DE-JARDIN DU BATIMENT B)

Cette résolution est étudiée sans vote

Pour le financement des travaux de reprise des relevés d'étanchéité décollés au niveau du jardin de Madame (lot n°42 au bâtiment B), l'Assemblée Générale décide de mobiliser 100 % du montant du fonds travaux attaque, 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.

A titre d'information au 01/03/2024, le fonds travaux s'élevait à la somme de 0,00 € (la copropriété a voté la cotisation obligation au fonds de travaux à partir du 01/04/2024

Aucune autre question n'étant posée et l'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à **19 H 45**.

NOTIFICATION DE LA DECISION

Conformément à l'article 42.2 de la loi du 10 juillet 1965 modifié par l'article 14 de la loi du 31 décembre 1985 :

"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. 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."

De même, l'article 18 du décret du 17 mars 1967, précise :

"Le délai prévu à l'article 42 (alinéa 2) de la loi du 10 juillet 1965, pour contester les décisions de l'assemblée générale, court à compter de la notification de la décision, à chacun des copropriétaires opposants ou défaillants."

Fait à ANTONY

Le 02/05/2024

Le président de séance

Le scrutateur

Le secrétaire de séance

© AVOVENTES.FR