

9546

DDFIP 93 /

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE NANTERRE

Juge de l'exécution

Saisie immobilière

R.G. N° : 24/00173

Adjudication du jeudi 18 juin 2026

DIRE SUR LA COPROPRIETE

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX, et le

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) de Seine-Saint-Denis.

LAQUELLE NOUS A DIT :

Qu'elle a reçu du syndic d'immeuble dont dépendent les biens immobiliers mis en vente, la société SECRI GESTION :

- l'état daté prévu par l'article 5 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967,
- le questionnaire complété
- les procès-verbaux des assemblées générales des années 2023, 2024 et 2025
- le carnet d'entretien

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 A :	COPROPRIETAIRE CEDANT	N° DES LOTS	TYPE DE MUTATION
SDC 9 RUE GESNOUIN 9 rue Gesnouin 92110 CLICHY		18,29.	

- I - PARTIE FINANCIERE

A) ETAT DATE (Article 5 du Décret du 17 Mars 1967 modifié)

1ère PARTIE

SOMMES DUES PAR LE COPROPRIETAIRE CEDANT POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION

A/ AU SYNDICAT AU TITRE:

1 - des provisions exigibles

1.1 Dans le budget prévisionnel (D.art. 5 1°a)	920,29
1.2 Dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel (D.art. 5 1°b)	678,85

2 - des charges impayées sur les exercices antérieurs (D.art. 5 1°c)

0,00

3 - des sommes devenues exigibles du fait de la vente mentionnées à l'article 33 de la loi (D.art. 5 1°d)

0,00

4 - des avances exigibles (D.art. 5 1°e)

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

5 - des autres sommes exigibles du fait de la vente prêt (quote-part du vendeur devenue exigible) autres causes telles que condamnations

0,00

6 - des honoraires du syndic afférents aux prestations demandées par le notaire pour l'établissement du présent document

0,00

B/ A DES TIERS. AU TITRE,

d'emprunts par certains copropriétaires dont la gestion est assurée par le syndic	0,00
---	------

TOTAL (A + B)

1 599,14

NB : Les sommes exigibles au vendeur pour la délivrance de l'article 20 sont indiquées sur la page SITUATION FINANCIERE DU CEDANT

SUR LA DEMANDE DE	DELIVRE PAR LE SYNDIC	SIGNATURE
OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 24/04/2026	DELIVRE PAR LE SYNDIC SECRI GESTION 19, rue Pasteur 92300 Levallois-Perret Tel: 01.55.90.00.10 Fax: 01.55.90.00.15	Date : 24/04/2026 Cachet et Signature :

IMMEUBLE SIS A :	COPROPRIETAIRE CEDANT	N° DES LOTS	TYPE DE MUTATION
SDC 9 RUE GESNOUIN 9 rue Gesnouin 92110 CLICHY	CAVOVENTES.FR	18,29	

2ème PARTIE

SOMMES DONT LE SYNDICAT POURRAIT ETRE DEBITEUR A L'EGARD DU COPROPRIETAIRE CEDANT POUR LES LOTS OBJET DE LA MUTATION

AU TITRE:

A/ DES AVANCES PERCUES (D.art. 5 2° a)

- A1 - avances constituant la réserve (D.art 35 1°)	98,53
- A2 - avances nommées provisions (provisions spéciales) (L.art. 18 6° alinéa et D.art 35 4° et 5°)	0,00
- A3 - avances (D.art 45-1 4°alinéa) emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux	0,00

B/ DES PROVISIONS SUR BUDGET PREVISIONNEL (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	0,00
---	------

C/ DU SOLDE CREDITEUR SUR L'EXERCICE ANTERIEUR

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

TOTAL (A + B + C) **98,53**

SUR LA DEMANDE DE	DELIVRE PAR LE SYNDIC	SIGNATURE
OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 24/04/2026	DELIVRE PAR LE SYNDIC SECR1 GESTION 19, rue Pasteur 92300 Levallois-Perret Tel: 01.55.90.00.10 Fax: 01.55.90.00.15	Date : 24/04/2026 Cachet et Signature

IMMEUBLE SIS A :	COPROPRIETAIRE CEDANT	N° DES LOTS	TYPE DE MUTATION
SDC 9 RUE GESNOUIN 9 rue Gesnouin 92110 CLICHY		1,29	

**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°)	98,53
- avances nommées provisions (provisions spéciales) (L.art.18 6° et D.art.35 4° et 5°)	0,00
- avances (D.art. 45-1 4° alinéa) emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou certains d'entre eux	0,00

2 - des provisions non encore exigibles

- dans le budget prévisionnel (D.art.5.3° b)

01/07/2026 3ie Ech APPELS DE PROVISIONS 183,45

01/10/2026 4ie Ech APPELS DE PROVISIONS 183,45

- dans les dépenses hors budget prévisionnel (D.art. 5.3°c) (En cas de travaux votés, le tableau de la rubrique A6 en deuxième partie devra être impérativement complété)

01/07/2026 3ie Ech APPELS DE FONDS ALUR 9,17

01/10/2026 4ie Ech APPELS DE FONDS ALUR 9,17

TOTAL 483,77

SUR LA DEMANDE DE	DELIVRE PAR LE SYNDIC	SIGNATURE
OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 24/04/2026	DELIVRE PAR LE SYNDIC SECRI GESTION 19, rue Pasteur 92300 Levallois-Perret Tel: 01.55.90.00.10 Fax: 01.55.90.00.15	Date : 24/04/2026 Cachet et Signature :

IMMEUBLE SIS A :	COPROPRIETAIRE CEDANT	N° DES LOTS	TYPE DE MUTATION
SDC 9 RUE GESNOUIN 9 rue Gesnouin 92110 CLICHY		18.29,	

ANNEXE A LA 3^{ème} PARTIE

INFORMATIONS DE L'ACQUEREUR

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

	Au titre du BUDGET PREVISIONNEL		Au titre des DEPENSES HORS BUDGET	
	Quote-part appelée	Quote-part réelle	Quote-part appelée	Quote-part réelle
EXERCICE N-1 01/01/2024 - 31/12/2024	721,56	1 124,02	164,53	147,10
EXERCICE N-2 01/01/2023 - 31/12/2023	721,56	992,04	0,00	0,00

B/ PROCEDURES EN COURS :

Existe-t-il des procédures en cours ? NON

Si oui :

- Objet des procédures : =

- Etat des procédures : =

Toutes indemnités à recevoir ou à payer demeureront acquises ou seront à la charge du syndicat. Les parties devront prendre dans l'acte de vente, toute convention particulière à cet égard : cette convention n'ayant d'effet qu'entre les parties.

C/ AUTRES RENSEIGNEMENTS SUSCEPTIBLES D'INTERESSER LES PARTIES.

SUR LA DEMANDE DE	DELIVRE PAR LE SYNDIC	SIGNATURE
OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 24/04/2026	DELIVRE PAR LE SYNDIC SECR1 GESTION 19, rue Pasteur 92300 Levallois-Perret Tel: 01.55.90.00.10 Fax: 01.55.90.00.15	Date : 24/04/2026 Cachet et Signature :

IMMEUBLE SIS A :	COPROPRIETAIRE GERANT	N° DES LOTS	TYPE DE MUTATION
SDC 9 RUE GESNOUIN 9 rue Gesnouin 92110 CLICHY		18,29.	

D/ INFORMATIONS DIVERSES

Etat global des impayés de charges au sein de la copropriété

EXISTENCE D'UN IMPAYE

OUI

Montant : 4 569,20 €

Etat global de la dette du syndicat vis-à-vis des fournisseurs

EXISTENCE D'UNE DETTE

OUI

Montant : 1 391,91 €

L'impayé de charge et la dette du syndicat sont calculés en date du 24/04/2026

Existence d'un fonds de travaux

EXISTENCE D'UN FONDS

OUI

Montant : 2 053,57 €

QUOTE-PART DES LOTS VENDUS

Montant : 56,99 €

SUR LA DEMANDE DE	DELIVRE PAR LE SYNDIC	SIGNATURE
OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 24/04/2026	DELIVRE PAR LE SYNDIC SECRI GESTION 19, rue Pasteur 92900 Levallois-Perret Tel: 01.55.90.00.10 Fax: 01.55.90.00.15	Date : 24/04/2026 Cachet et Signature :

QUESTIONNAIRE SUR LA COPROPRIETE

IMMEUBLE EN COPROPRIETE :

Adresse : CLICHY (92110), 9 rue Gesnoux et 15-17 rue Fernand Pelloutier,
cadastré section M n°10 (lots n° 18 et 29)

PROPRIETAIRE :

©AVOVENTES.FR

Avocat poursuivant la vente :

Maître Florence FRICAUDET
(SARL FRICAUDET LARROUMET SALOMONI)
Société d'avocats inscrite aux Barreaux des Hauts-de-Seine et du Val de
Marne
22 rue Pasteur - 92300 LEVALLOIS-PERRET
Tel. 01.47.88.26.92
ff@fricaudet-larroumet.com

Vente sur saisie immobilière devant le juge de l'exécution du Tribunal judiciaire de
NANTERRE, le 18 juin 2026 à 14H30

Prière au Syndic de l'immeuble de bien vouloir faire connaître à la SARL
FRICAUDET LARROUMET SALOMONI les renseignements suivants relatifs à
l'immeuble.

1/ auprès de quelle Compagnie l'immeuble est-il assuré contre l'incendie : *Océ*

N° de police *64 65 8924*

- sa durée *1 an*

- montant de l'assurance *3565,18€/an*

2/ quel est le montant du fonds de roulement actuellement détenu par vous pour les dépenses courantes de copropriété en ce qui concerne les lots dont la vente est poursuivie ?

3/ des travaux ont-ils été votés par l'Assemblée des Copropriétaires et non encore exécutés ? *NON*

- date de la décision de l'Assemblée Générale

- nature et montant des travaux

4/ un organisme financier a-t-il, pour ces mêmes biens, consenti un prêt destiné à financer des travaux ? *NON*

Dans l'affirmative,

1° quel est l'organisme ?

2° quel en est le solde à ce jour ?

5/ a-t-il été fait appel depuis le 7 février 1953 au fonds national d'amélioration de l'habitat en ce qui concerne les biens dont la vente est poursuivie ? *NON*

6/ Règlement de copropriété et modificatifs :

- date du règlement d'origine *15/11/1966*

- Notaire *Etude Grafens*

- publication *✓*

- modificatifs à ce jour non encore publiés *✓*

7/ de bien vouloir indiquer quelle est la situation de l'immeuble au regard du décret N° 96-97 du 7 février 1996 relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à **l'amiante** dans les immeubles bâtis et adresser copie des résultats des contrôles effectués, la description des mesures prises et des travaux préconisés ou entrepris en application des dispositions de l'article 8 du décret précité. *Pas concerné*

8/ de bien vouloir indiquer quelle est la situation de l'immeuble au regard de la loi N° 99-471 du 8 juin 1999 sur la lutte contre les **termites et autres insectes xylophages**. *Pas concerné*

9/ de bien vouloir indiquer quelle est la situation de l'immeuble au regard de la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 (article 123) et des décrets n° 99-483 et n° 99-484 du 9 juin 1999 (articles L.32-1 à L.32-5 et R.32-1 à R.32-7 du Code de la Santé Publique modifiés), et de la loi S.R.U. n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, si l'immeuble est antérieur à 1948 et s'il est situé dans une zone à risque d'exposition au **plomb** délimitée par le Préfet. *non concerné*

10/ d'une manière générale, de m'adresser tous renseignements ou diagnostics techniques exigés par la réglementation en vigueur

11/ concernant le copropriétaire des lots mis en vente :

- montant des charges payées par lui au titre des deux derniers exercices comptables :
- montant des sommes dues à la copropriété à ce jour :
- montant des sommes qui seront dues par l'adjudicataire :
- état global des impayés de charges pour l'ensemble de la copropriété et de la dette de la copropriété envers des fournisseurs

12/ lorsque le syndicat des copropriétaires dispose d'un fonds de prévoyance, le montant cumulé des cotisations au fonds de prévoyance versé par le copropriétaire saisi au titre de son lot

13/ montant des charges trimestrielles au titre du lot de copropriété mis en vente

14/ Prière de m'adresser :

oints

- les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années
- le carnet d'entretien de l'immeuble

Fait le 22 avril 2026

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

SDC 9 RUE GESNOUIN

92110 CLICHY

Le **mardi 04 juillet 2023** à 18h00, les copropriétaires régulièrement convoqués par le syndic se sont réunis MAISONS DES ASSOCIATIONS 80
bd du Général Leclerc 92110 CLICHY

Copropriétaires présents et représentés:

©AVOVENTES.FR

sont présents ou représentés : **8 / 23 copropriétaires, totalisant
3777 / 10233 tantièmes généraux.**

Copropriétaires absents ou non représentés :

©AVOVENTES.FR

sont absents ou non représentés : **15 / 23 copropriétaires, totalisant
6456 / 10233 tantièmes généraux.**
L'assemblée passe à l'ordre du jour.

Question n° 01

Election du président de séance

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale désigne en qualité de président de séance.

Vote(nt) POUR : **8** copropriétaire(s) totalisant **3777 / 3777** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Question n° 02

Election de scrutateur

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale désigne en qualité de scrutateur.

Vote(nt) POUR : **11** copropriétaire(s) totalisant **5121 / 5121** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Question n° 03

Election du secrétaire de séance

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale désigne en qualité de secrétaire de séance :

Vote(nt) POUR : **11** copropriétaire(s) totalisant **5121 / 5121** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Question n° 04

Compte-rendu d'exécution de la mission du conseil syndical

Résolution non soumise à un vote.

L'assemblée générale prend acte que le compte-rendu n'a pas été transmis au syndic dans les conditions préalablement définies et n'a pu, de ce fait, être joint à la convocation.

h

PDU

CP

Question n° 05**Approbation des comptes de l'exercice arrêté au 31/12/2022**

Conditions de majorité de l'Article 24.

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale décide d'approuver en leur forme, teneur et imputation les comptes du syndicat des copropriétaires établis par le Cabinet SECRI Gestion du 01/01/2022 au 31/12/2022 pour un montant de 22.614,81 € TTC.

Le syndic informe que les pièces justificatives des charges de copropriété seront à disposition des copropriétaires durant une semaine avant la date de l'assemblée générale pendant les heures ouvrables du lundi au vendredi de 9h30 à 12h00 et de 14h00 à 17h00 en informant au préalable le service comptabilité de la date et de l'heure du rendez-vous.

Vote(nt) POUR : 11 copropriétaire(s) totalisant 5121 / 5121 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Question n° 06**Désignation du Cabinet SECRI GESTION aux fonctions de Syndic**

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, désigne la société SECRI GESTION en qualité de syndic, selon son contrat joint à la convocation, à compter de la présente assemblée, et au plus tard, le 05/10/2024

Les honoraires annuels pour la gestion courante sont fixés à :
5.569,70 € HT, soit 6.683,64 € TTC (TVA à 20 %).

Les honoraires seront payables par quart en début de trimestre.

Les honoraires particuliers sont fixés conformément au contrat de syndic joint à la convocation d'Assemblée. Les copropriétaires adhèrent individuellement à ce contrat qui leur est opposable.

L'Assemblée Générale désigne le Président de Séance pour signer le mandat de gestion du syndic.

Si la majorité de l'article 25-1 de la loi du 10/07/65, modifié par la loi SRU du 13 décembre 2000, n'est pas atteinte lors de cette première Assemblée Générale, cette mission sera prorogée, conformément aux dispositions du contrat, jusqu'à la tenue d'une deuxième Assemblée Générale permettant de délibérer à la majorité de l'article 24 de ladite loi.

Vote(nt) POUR : 11 copropriétaire(s) totalisant 5121 / 10233 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Question n° 07**En cas de résolution rejetée à la majorité de l'article 25 mais recueillant au moins 1/3 des voix, Désignation du Cabinet SECRI GESTION aux fonctions de Syndic**

Résolution non soumise à un vote.

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, désigne la société SECRI GESTION en qualité de syndic, selon son contrat joint à la convocation, à compter de la présente assemblée, et au plus tard, le 05/10/2024

Les honoraires annuels pour la gestion courante sont fixés à :
5.569,70 € HT, soit 6.683,64 € TTC (TVA à 20 %).

Les honoraires seront payables par quart en début de trimestre.

Les honoraires particuliers sont fixés conformément au contrat de syndic joint à la convocation d'Assemblée. Les copropriétaires adhèrent individuellement à ce contrat qui leur est opposable.

L'Assemblée Générale désigne le Président de Séance pour signer le mandat de gestion du syndic.

Si la majorité de l'article 25-1 de la loi du 10/07/65, modifié par la loi SRU du 13 décembre 2000, n'est pas atteinte lors de cette première Assemblée Générale, cette mission sera prorogée, conformément aux dispositions du contrat, jusqu'à la tenue d'une deuxième Assemblée Générale permettant de délibérer à la majorité de l'article 24 de ladite loi.

M PDU CP

Question n° 08

Désignation des membres du conseil syndical :

(membres sortants :

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, désigne en qualité de membre du Conseil Syndical, à compter de la présente assemblée, jusqu'à l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice arrêté au 31/12/2023 ou celle convoquée en application de l'article 25-1 dernier alinéa de la loi du 10 juillet 1965, les personnes suivantes élues uni-nominalemment :

Se porte candidat(e)

L'assemblée générale désigne pour une durée de 1 an comme membre du conseil syndica

Vote(nt) **POUR** : 11 copropriétaire(s) totalisant 5121 / 10233 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Question n° 09

En cas de résolution rejetée à la majorité de l'article 25 mais recueillant au moins 1/3 des voix, Désignation des membres du conseil syndical

Résolution non soumise à un vote.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, désigne en qualité de membre du Conseil Syndical, à compter de la présente assemblée, jusqu'à l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice arrêté au 31/12/2023 ou celle convoquée en application de l'article 25-1 dernier alinéa de la loi du 10 juillet 1965, les personnes suivantes élues uni-nominalemment :

Se porte candidat(e)

L'assemblée générale désigne pour une durée de 1 an comme membre du conseil

Question n° 10

Désignation des membres du conseil syndical

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, désigne en qualité de membre du Conseil Syndical, à compter de la présente assemblée, jusqu'à l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice arrêté au 31/12/2023 ou celle convoquée en application de l'article 25-1 dernier alinéa de la loi du 10 juillet 1965, les personnes suivantes élues uni-nominalemment :

Se porte candidat

L'assemblée générale désigne pour une durée de 1 an comme membre du conseil syndic

Vote(nt) **POUR** : 11 copropriétaire(s) totalisant 5121 / 10233 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Question n° 11

En cas de résolution rejetée à la majorité de l'article 25 mais recueillant au moins 1/3 des voix, Désignation des membres du conseil syndical

Résolution non soumise à un vote.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, désigne en qualité de membre du Conseil Syndical, à compter de la présente assemblée, jusqu'à l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice arrêté au 31/12/2023 ou celle convoquée en application de l'article 25-1 dernier alinéa de la loi du 10 juillet 1965, les personnes suivantes élues uni-nominalemment :

Se porte candidat(e)

L'assemblée générale désigne pour une durée de 1 an comme membre du conseil syndical

Question n° 12

Désignation des membres du conseil syndical

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, désigne en qualité de membre du Conseil Syndical, à compter de la présente assemblée, jusqu'à l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice arrêté au 31/12/2023 ou celle convoquée en application de l'article 25-1 dernier alinéa de la loi du 10 juillet 1965, les personnes suivantes élues uni-nominalemment :

M PDU CP

Se porte candidat(e)

L'assemblée générale désigne pour une durée de 1 an comme membre du conseil syndical

Vote(nt) POUR : 11 copropriétaire(s) totalisant 5121 / 10233 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Question n° 13

En cas de résolution rejetée à la majorité de l'article 25 mais recueillant au moins 1/3 des voix, Désignation des membres du conseil syndical

Résolution non soumise à un vote.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, désigne en qualité de membre du Conseil Syndical, à compter de la présente assemblée, jusqu'à l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice arrêté au 31/12/2023 ou celle convoquée en application de l'article 25-1 dernier alinéa de la loi du 10 juillet 1965, les personnes suivantes élues uni-nominale :

Se porte candidat(e)

L'assemblée générale désigne pour une durée de 1 an comme membre du conseil syndical

Question n° 14

Désignation des membres du conseil syndical

Candidature libre :

Résolution non soumise à un vote.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, désigne en qualité de membre du Conseil Syndical, à compter de la présente assemblée, jusqu'à l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice arrêté au 31/12/2023 ou celle convoquée en application de l'article 25-1 dernier alinéa de la loi du 10 juillet 1965, les personnes suivantes élues uni-nominale :

Se porte candidat(e) ...

L'assemblée générale désigne pour une durée de 1 an comme membre du conseil syndical ...

Question n° 15

En cas de résolution rejetée à la majorité de l'article 25 mais recueillant au moins 1/3 des voix, Désignation des membres du conseil syndical

Résolution non soumise à un vote.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, désigne en qualité de membre du Conseil Syndical, à compter de la présente assemblée, jusqu'à l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice arrêté au 31/12/2023 ou celle convoquée en application de l'article 25-1 dernier alinéa de la loi du 10 juillet 1965, les personnes suivantes élues uni-nominale :

Se porte candidat(e) ...

L'assemblée générale désigne pour une durée de 1 an comme membre du conseil syndical ...

Question n° 16

Détermination du montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est obligatoire

(Montant voté lors de la précédente AG : 1 500,00 €)

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, fixe à 1 500,00 € HT et jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes arrêtés au 31/12/2023 le montant des marchés et contrats à partir duquel le syndic devra consulter le Conseil Syndical.

Vote(nt) POUR : 11 copropriétaire(s) totalisant 5121 / 10233 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

M PDU CP

Question n° 17

En cas de résolution rejetée à la majorité de l'article 25 mais recueillant au moins 1/3 des voix, Détermination du montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est obligatoire

Résolution non soumise à un vote.

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, fixe à 1 500,00 € HT et jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes arrêtés au 31/12/2023 le montant des marchés et contrats à partir duquel le syndic devra consulter le Conseil Syndical.

Question n° 18

Détermination du montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire (article 21.2 de la loi SRU)

(Montant voté lors de la précédente AG : 3 000,00 €)

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, fixe à 3.000,00 € HT et jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes arrêtés au 31/12/2023 le montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence des entreprises devra être effectuée.

Vote(nt) **POUR** : 11 copropriétaire(s) totalisant **5121 / 10233** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Question n° 19

En cas de résolution rejetée à la majorité de l'article 25 mais recueillant au moins 1/3 des voix, Détermination du montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire (article 21.2 de la loi SRU)

Résolution non soumise à un vote.

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, fixe à 3.000,00 € HT et jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes arrêtés au 31/12/2023 le montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence des entreprises devra être effectuée.

Question n° 20

Délégation de pouvoir au Conseil Syndical

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

Rappel de l'article 21-1 créé par l'ordonnance du 30 octobre 2019, en application de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant sur l'Evolution du Logement de l'Aménagement du Numérique, dite Loi ELAN.

[...] Sans préjudice des dispositions du a de l'article 25, lorsque le conseil syndical est composé d'au moins 3 membres, l'assemblée générale peut, par décision prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires, lui déléguer le pouvoir de prendre tout ou partie des décisions relevant de la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou votant par correspondance.

La délégation de pouvoir ne peut toutefois porter sur l'approbation des comptes, sur la détermination du budget prévisionnel, ou sur les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement [...]

Résolution

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'article 21-1 de la loi du 10 juillet 1965, créé par la loi ELAN et après en avoir délibéré, décide d'autoriser le Conseil Syndical à effectuer toute dépense selon les modalités suivantes :

- Dans la limite d'un budget de 0 € TTC conformément à l'article 21-2 de la Loi du 10 juillet 1965 ;
- Uniquement concernant les sujets suivants : Travaux d'entretien et petites réparations décisions relevant de la majorité simple (à l'exclusion du vote du budget prévisionnel, de l'approbation des comptes, des adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement) ;
- La présente délégation est valable pour une durée maximale de 2 ans conformément à l'article 21-3 de la loi du 10 juillet 1965 ;
- Cette délégation n'est valable que pour les Conseils Syndicaux composés d'au moins de 3 membres ; les modalités de vote définies par l'article 21-5 de la Loi du 10 juillet 1965 prévoient que les décisions soient prises à la majorité avec voix prépondérante du Président du Conseil Syndical.
- Conformément aux dispositions de l'article 21-4 de la Loi du 10 juillet 1965, le Syndicat des copropriétaires doit, dans le cadre de cette délégation, souscrire une assurance responsabilité civile pour chacun des membres du Conseil Syndical.
Le conseil Syndical rendra compte à la plus proche Assemblée Générale de l'exécution de cette délégation.

Il convient de noter que toutes les décisions relevant de la présente délégation devront faire l'objet d'un procès-verbal signé par au moins 2 membres du Conseil Syndical.

Les procès-verbaux en question devront être annexés au rapport d'activité du Conseil Syndical.

h PDU CP

Vote(nt) POUR : 11 copropriétaire(s) totalisant 5121 / 10233 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Question n° 21

En cas de résolution rejetée à la majorité de l'article 25 mais recueillant au moins 1/3 des voix, Délégation de pouvoir au Conseil Syndical

Résolution non soumise à un vote.

Rappel de l'article 21-1 créé par l'ordonnance du 30 octobre 2019, en application de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant sur l'Evolution du Logement de l'Aménagement du Numérique, dite Loi ELAN.

[...] Sans préjudice des disposition du a de l'article 25, lorsque le conseil syndical est composé d'au moins 3 membres, l'assemblée générale peut, par décision prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires, lui déléguer le pouvoir de prendre tout ou partie des décisions relevant de la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou votant par correspondance.

La délégation de pouvoir ne peut toutefois porter sur l'approbation des comptes, sur la détermination du budget prévisionnel, ou sur les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement [...]

Résolution

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'article 21-1 de la loi du 10 juillet 1965, créé par la loi ELAN et après en avoir délibéré, décide d'autoriser le Conseil Syndical à effectuer toute dépense selon les modalités suivantes :

- Dans la limite d'un budget de 0 € TTC conformément à l'article 21-2 de la Loi du 10 juillet 1965 ;

- Uniquement concernant les sujets suivants : Travaux d'entretien et petites réparations décisions relevant de la majorité simple (à l'exclusion du vote du budget prévisionnel, de l'approbation des comptes, des adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement) ;

- La présente délégation est valable pour une durée maximale de 2 ans conformément à l'article 21-3 de la loi du 10 juillet 1965 ;

- Cette délégation n'est valable que pour les Conseils Syndicaux composés d'au moins de 3 membres ; les modalités de vote définies par l'article 21-5 de la Loi du 10 juillet 1965 prévoient que les décisions soient prises à la majorité avec voix prépondérante du Président du Conseil Syndical.

- Conformément aux dispositions de l'article 21-4 de la Loi du 10 juillet 1965, le Syndicat des copropriétaires doit, dans le cadre de cette délégation, souscrire une assurance responsabilité civile pour chacun des membres du Conseil Syndical.

Le conseil Syndical rendra compte à la plus proche Assemblée Générale de l'exécution de cette délégation.

Il convient de noter que toutes les décisions relevant de la présente délégation devront faire l'objet d'un procès-verbal signé par au moins 2 membres du Conseil Syndical.

Les procès-verbaux en question devront être annexés au rapport d'activité du Conseil Syndical.

Question n° 22

Approbation du réajustement du budget de charges de l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et avoir délibéré, fixe le montant du budget de l'exercice comptable arrêté au 31/12/2023 à la somme de 26.000,00 € TTC.

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

Rappel :

- Article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965 :

Les appels de fonds 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 6-3 du décret du 17 mars 1967 :

A l'occasion de la mutation d'un lot :

1) le paiement des provisions exigibles du budget prévisionnel incombe au vendeur

2) le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget provisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité

3) le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes

4) toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 du décret du 17 mars 1967 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation.

h BDW CP

- Loi SRU du 13 décembre 2000 :

La loi impose deux mesures au sujet des charges de copropriété :

- 1) les charges sont exigibles le premier jour de chaque trimestre civil
- 2) la lettre de relance revêt la forme d'un courrier recommandé avec accusé de réception. Elle vaut mise en demeure et fait courir un délai de 30 jours au terme duquel, la quote-part du copropriétaire débiteur sur les sommes votées non encore appelées devient exigible.

Afin de ne pas déséquilibrer la situation financière de l'immeuble, nous insistons sur la nécessité de régler les appels de fonds provisionnels, le 1er jour de chaque trimestre civil et les appels de fonds pour travaux ou appels de fonds exceptionnels, dans les délais impartis.

Vote(nt) POUR : 11 copropriétaire(s) totalisant 5121 / 5121 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Question n° 23

Approbation du projet de budget de charges de l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et avoir délibéré, fixe le budget prévisionnel de l'exercice comptable arrêté au 31/12/2024 à la somme de 26.000,00 € TTC

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

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

Rappel :

- Article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965 :

Les appels de fonds 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 6-3 du décret du 17 mars 1967 :

A l'occasion de la mutation d'un lot :

- 1) le paiement des provisions exigibles du budget prévisionnel incombe au vendeur
- 2) le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget provisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité
- 3) le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes
- 4) toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 du décret du 17 mars 1967 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation.

- Loi SRU du 13 décembre 2000 :

La loi impose deux mesures au sujet des charges de copropriété :

- 1) les charges sont exigibles le premier jour de chaque trimestre civil
- 2) la lettre de relance revêt la forme d'un courrier recommandé avec accusé de réception. Elle vaut mise en demeure et fait courir un délai de 30 jours au terme duquel, la quote-part du copropriétaire débiteur sur les sommes votées non encore appelées devient exigible.

Afin de ne pas déséquilibrer la situation financière de l'immeuble, nous insistons sur la nécessité de régler les appels de fonds provisionnels, le 1er jour de chaque trimestre civil et les appels de fonds pour travaux ou appels de fonds exceptionnels, dans les délais impartis.

Vote(nt) POUR : 11 copropriétaire(s) totalisant 5121 / 5121 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Question n° 24

Maintien de l'avance de trésorerie permanente

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, décide en application de l'article 35 du décret du 17 mars 1967, de maintenir l'avance de trésorerie d'un montant de 3.550,04 €

Vote(nt) POUR : 11 copropriétaire(s) totalisant 5121 / 5121 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

h
PTU CP

Question n° 25**Décision à prendre concernant le pourcentage du compte dénommé Fonds de travaux***Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.*

A compter du 1er janvier 2017, la loi ALUR a imposé au syndicat des copropriétaires de constituer chaque année un fonds de travaux afin de permettre aux copropriétés de faire au face aux travaux d'entretien et de conservation de l'immeuble sans mettre en péril la situation financière de la copropriété. Ce montant doit représenter au minimum 5% du budget.

Le fonds de la copropriété ayant déjà été constitué, il est nécessaire cette année d'en actualiser le pourcentage.

Par conséquent, l'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide d'alimenter le fonds de travaux, d'un pourcentage du budget annuel de 5 % qui sera appelé trimestriellement en charges communes générale.

Vote(nt) **POUR** : 11 copropriétaire(s) totalisant **5121 / 10233** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Question n° 26**En cas de résolution rejetée à la majorité de l'article 25 mais recueillant au moins 1/3 des voix, Décision à prendre concernant le pourcentage du compte dénommé Fonds de travaux***Résolution non soumise à un vote.*

A compter du 1er janvier 2017, la loi ALUR a imposé au syndicat des copropriétaires de constituer chaque année un fonds de travaux afin de permettre aux copropriétés de faire au face aux travaux d'entretien et de conservation de l'immeuble sans mettre en péril la situation financière de la copropriété. Ce montant doit représenter au minimum 5% du budget.

Le fonds de la copropriété ayant déjà été constitué, il est nécessaire cette année d'en actualiser le pourcentage.

Par conséquent, l'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide d'alimenter le fonds de travaux, d'un pourcentage du budget annuel de 5 % qui sera appelé trimestriellement en charges communes générale.

Question n° 27**Décision à prendre pour réaliser les travaux de remplacement du tableau électrique de l'immeuble Article 24****ANNEXE : devis ELECLEAN***Conditions de majorité de l'Article 24.***1- Principe des travaux**

L'assemblée générale après en avoir délibéré, décide de réaliser les travaux de remplacement du tableau électrique sur la base d'un budget de 737 euros TTC.

2 - Rémunération du Syndic

L'Assemblée Générale prend acte que les honoraires du syndic seront calculés conformément aux bases contractuelles pour la gestion administrative et comptable, soit 0 € HT du compte travaux HT

0 à 5 000 €	forfait 250 € HT
5.001 € à 10.000 €	5,5% HT
10 001 à 20 000 €	5,0% HT
20 001 à 30 000 €	4,5% HT
30 001 à 40 000 €	4,0% HT
40 001 à 50 000 €	3,5% HT
50 001 à 100 000 €	3,0% HT
100 001 à 200 000 €	2,5% HT
200 001 à 500 000 €	2,0% HT
501 000 à 1 000 000 €	1,5% HT
Au-delà	1,0% HT

3- Financement des travaux et de la rémunération du syndic sus votés : budget de fonctionnement

Vote(nt) **POUR** : 9 copropriétaire(s) totalisant **4227 / 4684** tantièmes.

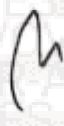
Vote(nt) **CONTRE** : 1 copropriétaire(s) totalisant **457 / 4684** tantièmes.

Ont voté contre

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant **437 / 5121** tantièmes.

Se sont abstenus

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés

 PDU CP

Question n° 28

Décision à prendre pour réaliser les travaux de remplacement du tableau électrique de l'immeuble Article 24

ANNEXE : devis DULONG-CODELEC

Conditions de majorité de l'Article 24.

1- Principe des travaux

L'assemblée générale après en avoir délibéré, décide de réaliser les travaux de remplacement du tableau électrique de l'immeuble par la société : DULONG-CODELEC et pour un montant de 1.066,30€ HT

2 - Rémunération du Syndic

L'Assemblée Générale prend acte que les honoraires du syndic seront calculés conformément aux bases contractuelles pour la gestion administrative et comptable, soit 250 € HT du compte travaux HT

0 à 5 000 €	forfait 250 € HT
5.001 € à 10.000 €	5,5% HT
10 001 à 20 000 €	5,0% HT
20 001 à 30 000 €	4,5% HT
30 001 à 40 000 €	4,0% HT
40 001 à 50 000 €	3,5% HT
50 001 à 100 000 €	3,0% HT
100 001 à 200 000 €	2,5% HT
200 001 à 500 000 €	2,0% HT
501 000 à 1 000 000 €	1,5% HT
Au-delà	1,0% HT

3- Financement des travaux et de la rémunération du syndic sus votés

Ces travaux seront financés par :

- le fonds travaux d'un montant de € d'ores et déjà constitué au xx/xx/xxxx prélevé en ... fois aux dates suivantes xx/xx/xxxx et/ou
- ...appel(s) de fonds exceptionnel(s) exigible(s) sous la clef de charges COMMUNES GENERALES aux dates suivantes xx/xx/xxxx

Vote(nt) CONTRE : 10 copropriétaire(s) totalisant 4624 / 4624 tantièmes.

© AVOVENTES.FR

Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés

Question n° 29

Décision à prendre pour réaliser les travaux de réfection du hall d'entrée Article 24

ANNEXE : devis LCDB

Conditions de majorité de l'Article 24.

1- Principe des travaux

L'assemblée générale après en avoir délibéré, décide de réaliser les travaux les travaux de réfection du hall d'entrée par la société : LCDB et pour un montant de 1.278,00 € HT

2 - Rémunération du Syndic

L'Assemblée Générale prend acte que les honoraires du syndic seront calculés conformément aux bases contractuelles pour la gestion administrative et comptable, soit 4,5 % HT du compte travaux HT

0 à 5 000 €	forfait 250 € HT
5.001 € à 10.000 €	5,5% HT
10 001 à 20 000 €	5,0% HT
20 001 à 30 000 €	4,5% HT
30 001 à 40 000 €	4,0% HT
40 001 à 50 000 €	3,5% HT
50 001 à 100 000 €	3,0% HT
100 001 à 200 000 €	2,5% HT
200 001 à 500 000 €	2,0% HT
501 000 à 1 000 000 €	1,5% HT
Au-delà	1,0% HT

3- Financement des travaux et de la rémunération du syndic sus votés

Ces travaux seront financés par :

- le fonds travaux d'un montant de 1.335,51 € d'ores et déjà constitué au 31/12/2022 prélevé en 1 fois aux dates suivantes 01/03/2024

h *PDU* *CP*

Vote(nt) **POUR** : 6 copropriétaire(s) totalisant **2843 / 4192** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : 3 copropriétaire(s) totalisant **1349 / 4192** tantièmes.

©AVOVENTES.FR

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés

Question n° 30

Décision à prendre pour réaliser les travaux de réfection du hall d'entrée Article 24

ANNEXE : devis COMBET-SERITH

Conditions de majorité de l'Article 24.

1- Principe des travaux

L'assemblée générale après en avoir délibéré, décide de réaliser les travaux d'entretien et de réfection du hall d'entrée par la société : COMBET-SERITH et pour un montant de 1.429,00€ HT

2 - Rémunération du Syndic

L'Assemblée Générale prend acte que les honoraires du syndic seront calculés conformément aux bases contractuelles pour la gestion administrative et comptable, soit 250 € HT du compte travaux HT

0 à 5 000 € forfait 250 € HT

5.001 € à 10.000 € 5,5% HT

10 001 à 20 000 € 5,0% HT

20 001 à 30 000 € 4,5% HT

30 001 à 40 000 € 4,0% HT

40 001 à 50 000 € 3,5% HT

50 001 à 100 000 € 3,0% HT

100 001 à 200 000 € 2,5% HT

200 001 à 500 000 € 2,0% HT

501 000 à 1 000 000 € 1,5% HT

Au-delà 1,0% HT

3- Financement des travaux et de la rémunération du syndic sus votés

Ces travaux seront financés par :

- le fonds travaux d'un montant de € d'ores et déjà constitué au xx/xx/xxxx prélevé en ... fois aux dates suivantes xx/xx/xxxx et/ou

- ...appel(s) de fonds exceptionnel(s) exigible(s) sous la clef de charges COMMUNES GENERALES aux dates suivantes xx/xx/xxxx

Vote(nt) **POUR** : 1 copropriétaire(s) totalisant **497 / 4689** tantièmes.

©AVOVENTES.FR

Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés

Question n° 31

Décision à prendre pour réaliser les travaux de réfection du hall d'entrée Article 24

ANNEXE : devis DIAS

Conditions de majorité de l'Article 24.

1- Principe des travaux

L'assemblée générale après en avoir délibéré, décide de réaliser les travaux d'entretien et de réfection du hall d'entrée par la société : DIAS et pour un montant de 1.550,00 HT

2 - Rémunération du Syndic

L'Assemblée Générale prend acte que les honoraires du syndic seront calculés conformément aux bases contractuelles pour la gestion administrative et comptable, soit 250 € HT du compte travaux HT

M PDU CP

0 à 5 000 €	forfait 250 € HT
5.001 € à 10.000 €	5,5% HT
10 001 à 20 000 €	5,0% HT
20 001 à 30 000 €	4,5% HT
30 001 à 40 000 €	4,0% HT
40 001 à 50 000 €	3,5% HT
50 001 à 100 000 €	3,0% HT
100 001 à 200 000 €	2,5% HT
200 001 à 500 000 €	2,0% HT
501 000 à 1 000 000 €	1,5% HT
Au-delà	1,0% HT

3- Financement des travaux et de la rémunération du syndic sus votés

Ces travaux seront financés par :

- le fonds travaux d'un montant de € d'ores et déjà constitué au xx/xx/xxxx prélevé en ... fois aux dates suivantes xx/xx/xxxx et/ou
- ...appel(s) de fonds exceptionnel(s) exigible(s) sous la clef de charges COMMUNES GENERALES aux dates suivantes xx/xx/xxxx

© AVOVENTES.FR

Question n° 32

Décision à prendre pour réaliser les travaux de remplacement les fenêtres dans la cage d'escalier Article 24

ANNEXE : devis BIEBER PVC

Conditions de majorité de l'Article 24.

1- Principe des travaux

L'assemblée générale après en avoir délibéré, décide de réaliser les travaux de de remplacement les fenêtres dans la cage d'escalier par la société : BIEBER PVC et pour un montant de 4 493,47 € HT soit 4.942,81 € TTC

2 - Rémunération du Syndic

L'Assemblée Générale prend acte que les honoraires du syndic seront calculés conformément aux bases contractuelles pour la gestion administrative et comptable, soit 4,5 % HT du compte travaux HT

0 à 5 000 €	forfait 250 € HT
5.001 € à 10.000 €	5,5% HT
10 001 à 20 000 €	5,0% HT
20 001 à 30 000 €	4,5% HT
30 001 à 40 000 €	4,0% HT
40 001 à 50 000 €	3,5% HT
50 001 à 100 000 €	3,0% HT
100 001 à 200 000 €	2,5% HT
200 001 à 500 000 €	2,0% HT
501 000 à 1 000 000 €	1,5% HT
Au-delà	1,0% HT

3- Financement des travaux et de la rémunération du syndic sus votés

Ces travaux seront financés par :

- 3 appel(s) de fonds exceptionnel(s) exigible(s) sous la clef de charges BATIMENT A aux dates suivantes 01/09/2023, 01/11/2023 et 01/01/2024

Vote(nt) **POUR** : 10 copropriétaire(s) totalisant **4053 / 4490** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : 1 copropriétaire(s) totalisant **437 / 4490** tantièmes.

Ont

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés

Question n° 33

Décision à prendre pour réaliser les travaux de remplacement les fenêtres dans la cage d'escalier Article 24

ANNEXE : devis LCDB

M PDU CP

Conditions de majorité de l'Article 24.

1- Principe des travaux

L'assemblée générale après en avoir délibéré, décide de réaliser les travaux de de remplacement les fenêtres dans la cage d'escalier par la société : LCDB et pour un montant de 5 192,00 € HT

2 - Rémunération du Syndic

L'Assemblée Générale prend acte que les honoraires du syndic seront calculés conformément aux bases contractuelles pour la gestion administrative et comptable, soit 250 € HT du compte travaux HT

0 à 5 000 €	forfait 250 € HT
5.001 € à 10.000 €	5,5% HT
10 001 à 20 000 €	5,0% HT
20 001 à 30 000 €	4,5% HT
30 001 à 40 000 €	4,0% HT
40 001 à 50 000 €	3,5% HT
50 001 à 100 000 €	3,0% HT
100 001 à 200 000 €	2,5% HT
200 001 à 500 000 €	2,0% HT
501 000 à 1 000 000 €	1,5% HT
Au-delà	1,0% HT

3- Financement des travaux et de la rémunération du syndic sus votés

Ces travaux seront financés par :

- ...appel(s) de fonds exceptionnel(s) exigible(s) sous la clef de charges BATIMENT A aux dates suivantes xx/xx/xxxx

Vote(nt) **POUR** : 1 copropriétaire(s) totalisant **432 / 4490** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : 10 copropriétaire(s) totalisant **4058 / 4490** tantièmes.

Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .

Question n° 34

Décision à prendre pour réaliser les travaux de réfection de la cage d'escalier Article 24

ANNEXE : devis LCDB

Conditions de majorité de l'Article 24.

1- Principe des travaux

L'assemblée générale après en avoir délibéré, décide de réaliser les travaux de réfection de la cage d'escalier par la société : LCDB et pour un montant de 14.168,00 € HT auxquels s'ajoutent le montant de 3.080 euros HT pour le ponçage et vitrication des marches et paliers.

L'Assemblée générale décide de ne pas réaliser les travaux de coffrage.

2 - Rémunération du Syndic

L'Assemblée Générale prend acte que les honoraires du syndic seront calculés conformément aux bases contractuelles pour la gestion administrative et comptable, soit 4,5 % HT du compte travaux HT

0 à 5 000 €	forfait 250 € HT
5.001 € à 10.000 €	5,5% HT
10 001 à 20 000 €	5,0% HT
20 001 à 30 000 €	4,5% HT
30 001 à 40 000 €	4,0% HT
40 001 à 50 000 €	3,5% HT
50 001 à 100 000 €	3,0% HT
100 001 à 200 000 €	2,5% HT
200 001 à 500 000 €	2,0% HT
501 000 à 1 000 000 €	1,5% HT
Au-delà	1,0% HT

3- Financement des travaux et de la rémunération du syndic sus votés

Ces travaux seront financés par :

- le fonds travaux d'un montant de 2000 € d'ores et déjà constitué au 31/12/2022 prélevé en 1 fois aux dates suivantes 01/03/2024

et

- 4 appel(s) de fonds exceptionnel(s) exigible(s) sous la clef de charges BATIMENT A aux dates suivantes 01/03/2024, 01/05/2024, 01/07/2024 et 01/10/2024

R *POU* *CP*

Vote(nt) **POUR** : 7 copropriétaire(s) totalisant **2644 / 4490** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : 4 copropriétaire(s) totalisant **1846 / 4490** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés

Question n° 35

Décision à prendre pour réaliser les travaux de réfection de la cage d'escalier Article 24

ANNEXE : devis COMBET-SERITH

Conditions de majorité de l'Article 24.

1- Principe des travaux

L'assemblée générale après en avoir délibéré, décide de réaliser les travaux de de remplacement les fenêtres dans la cage d'escalier par la société : COMBET-SERITH et pour un montant de 18.665,00 € HT

2 - Rémunération du Syndic

L'Assemblée Générale prend acte que les honoraires du syndic seront calculés conformément aux bases contractuelles pour la gestion administrative et comptable, soit 5 % HT du compte travaux HT

0 à 5 000 €	forfait 250 € HT
5.001 € à 10.000 €	5,5% HT
10 001 à 20 000 €	5,0% HT
20 001 à 30 000 €	4,5% HT
30 001 à 40 000 €	4,0% HT
40 001 à 50 000 €	3,5% HT
50 001 à 100 000 €	3,0% HT
100 001 à 200 000 €	2,5% HT
200 001 à 500 000 €	2,0% HT
501 000 à 1 000 000 €	1,5% HT
Au-delà	1,0% HT

3- Financement des travaux et de la rémunération du syndic sus votés

Ces travaux seront financés par :

- ...appel(s) de fonds exceptionnel(s) exigible(s) sous la clef de charges BATIMENT A aux dates suivantes xx/xx/xxxx

Vote(nt) **POUR** : 1 copropriétaire(s) totalisant **497 / 4490** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : 10 copropriétaire(s) totalisant **3993 / 4490** tantièmes

Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés

Question n° 36

Décision à prendre pour réaliser les travaux de réfection de la cage d'escalier Article 24

ANNEXE : devis DIAS

Conditions de majorité de l'Article 24.

1- Principe des travaux

L'assemblée générale après en avoir délibéré, décide de réaliser les travaux de de remplacement les fenêtres dans la cage d'escalier par la société : DIAS et pour un montant de 20.180,00 € HT

2 - Rémunération du Syndic

L'Assemblée Générale prend acte que les honoraires du syndic seront calculés conformément aux bases contractuelles pour la gestion administrative et comptable, soit 5 % HT du compte travaux HT

0 à 5 000 €	forfait 250 € HT
5.001 € à 10.000 €	5,5% HT
10 001 à 20 000 €	5,0% HT
20 001 à 30 000 €	4,5% HT
30 001 à 40 000 €	4,0% HT
40 001 à 50 000 €	3,5% HT
50 001 à 100 000 €	3,0% HT
100 001 à 200 000 €	2,5% HT
200 001 à 500 000 €	2,0% HT

A PDU CP

501 000 à 1 000 000 € 1,5% HT
Au-delà 1,0% HT

3- Financement des travaux et de la rémunération du syndic sus votés

Ces travaux seront financés par :

- ...appel(s) de fonds exceptionnel(s) exigible(s) sous la clef de charges BATIMENT A aux dates suivantes xx/xx/xxxx

Vote(nt) **CONTRE** : 11 copropriétaire(s) totalisant 4490 / 4490 tantièmes.

©AVOVENTES.FR

Résolution refusée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Question n° 37

Décision à prendre pour réaliser les travaux de ravalement des facades rues rticle 24

ANNEXE : devis DIAS

Conditions de majorité de l'Article 24.

1- Principe des travaux

L'assemblée générale après en avoir délibéré, décide de réaliser les travaux de remplacement du tableau électrique de l'immeuble par la société : DIAS et pour un montant de 5 720,00 € HT

2 - Rémunération du Syndic

L'Assemblée Générale prend acte que les honoraires du syndic seront calculés conformément aux bases contractuelles pour la gestion administrative et comptable, soit 5,5 % HT du compte travaux HT

0 à 5 000 €	forfait 250 € HT
5.001 € à 10.000 €	5,5% HT
10 001 à 20 000 €	5,0% HT
20 001 à 30 000 €	4,5% HT
30 001 à 40 000 €	4,0% HT
40 001 à 50 000 €	3,5% HT
50 001 à 100 000 €	3,0% HT
100 001 à 200 000 €	2,5% HT
200 001 à 500 000 €	2,0% HT
501 000 à 1 000 000 €	1,5% HT
Au-delà	1,0% HT

3- Financement des travaux et de la rémunération du syndic sus votés

Ces travaux seront financés par :

- le fonds travaux d'un montant de € d'ores et déjà constitué au xx/xx/xxxx prélevé en ... fois aux dates suivantes xx/xx/xxxx et/ou

- ...appel(s) de fonds exceptionnel(s) exigible(s) sous la clef de charges COMMUNES GENERALES aux dates suivantes xx/xx/xxxx

Vote(nt) **CONTRE** : 11 copropriétaire(s) totalisant 5121 / 5121 tantièmes.

©AVOVENTES.FR

Résolution refusée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Question n° 38

Décision à prendre pour réaliser les travaux de ravalement des facades rues rticle 24

ANNEXE : devis COMBET-SERITH

Conditions de majorité de l'Article 24.

1- Principe des travaux

L'assemblée générale après en avoir délibéré, décide de réaliser les travaux de remplacement du tableau électrique de l'immeuble par la société : COMBET-SERITH et pour un montant de 11 775,00 € HT

2 - Rémunération du Syndic

L'Assemblée Générale prend acte que les honoraires du syndic seront calculés conformément aux bases contractuelles pour la gestion administrative et comptable, soit 5,00 % HT du compte travaux HT

h PDU CP

0 à 5 000 €	forfait 250 € HT
5.001 € à 10.000 €	5,5% HT
10 001 à 20 000 €	5,0% HT
20 001 à 30 000 €	4,5% HT
30 001 à 40 000 €	4,0% HT
40 001 à 50 000 €	3,5% HT
50 001 à 100 000 €	3,0% HT
100 001 à 200 000 €	2,5% HT
200 001 à 500 000 €	2,0% HT
501 000 à 1 000 000 €	1,5% HT
Au-delà	1,0% HT

3- Financement des travaux et de la rémunération du syndic sus votés

Ces travaux seront financés par :

- le fonds travaux d'un montant de € d'ores et déjà constitué au xx/xx/xxxx prélevé en ... fois aux dates suivantes xx/xx/xxxx et/ou
- ...appel(s) de fonds exceptionnel(s) exigible(s) sous la clef de charges COMMUNES GENERALES aux dates suivantes xx/xx/xxxx

Vote(nt) **POUR** : 1 copropriétaire(s) totalisant **497 / 5121** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : 10 copropriétaire(s) totalisant **4624 / 5121** tantièmes.

Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .

Question n° 39

Autorisation permanente accordée à la Police Municipale de pénétrer dans les parties communes de l'immeuble

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des nouvelles dispositions de la loi autorise de manière permanente la police municipale, à pénétrer dans les parties communes de l'immeuble, ce, pour toute intervention touchant à la sécurité des biens, des personnes, ou à l'exercice d'un droit individuel de jouissance.

(loi 2021-1520 du 25/11/2021 Art 20 publié le 14/12/2021)

Vote(nt) **POUR** : 11 copropriétaire(s) totalisant **5121 / 5121** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Question n° 40

Décision à prendre concernant la répartition des factures de recherche de fuite

Conditions de majorité de l'Article 24.

Le syndic est systématiquement sollicité lors d'infiltrations constatées non seulement dans les parties communes mais également lorsqu'elles surviennent dans les appartements pour effectuer une recherche de fuites.

Dans le cadre de sa mission de pouvoir à la conservation et à l'entretien de l'immeuble, il lui appartient de faire procéder à cette recherche sans attendre que les propriétaires éventuellement responsables fassent le nécessaire.

Dans la plupart des cas, la recherche engagée conduit à constater que l'origine de ces infiltrations provient d'équipements strictement privatifs (robinets d'arrêt, canalisations spécifiques d'alimentation ou d'évacuation d'un appartement, chauffe-eau électrique,...)

De ce fait la facture d'intervention doit être prise en charge par le propriétaire de l'appartement concerné conformément aux dispositions légales et du règlement de Copropriété.

Cependant, il arrive que les copropriétaires contestent cette imputation estimant que étant le donneur d'ordre, le syndicat des copropriétaires par l'intermédiaire de son syndic doit prendre en charge ladite facture.

De ce fait il est proposé à l'assemblée générale la résolution suivante :

L'assemblée générale après avoir pris connaissance du projet de résolution, et après en avoir délibéré décide que la facturation de toute recherche de fuite diligenté par le syndic dans le cadre de sa mission et dont l'origine s'avérait privative sera imputée au copropriétaire de l'appartement concerné.

NOUVELLES REGLES DE GESTION DES SINISTRES DEPUIS LE 1ER JUIN 2018

M QDU CP

Nous vous informons que suite à la mise en place de nouvelles règles de gestion des sinistres dégâts des eaux survenus à compter du 1er juin 2018 dans les copropriétés, vos habitudes vont quelque peu changer en matière de gestion d'un dégât des eaux.

VOICI COMMENT PROCEDER :

VOUS ÊTES VICTIME OU RESPONSABLE D'UN DÉGÂTS DES EAUX :

- * Contactez votre assureur Habitation le plus rapidement possible
- * Il interviendra directement pour vos dommages

GESTION DES PREMIÈRES MESURES D'URGENCE :

- o Recherche de fuite (envoi du plombier par votre assureur)
- o Toutefois si votre assureur n'est pas en mesure de vous envoyer un plombier, vous pouvez joindre celui du syndic.

Les frais de recherche de fuite sont dans 99 % des cas remboursés par votre assurance.

En cas de difficultés, veuillez prendre contact avec nos services.

Vote(nt) **POUR** : 11 copropriétaire(s) totalisant **5121 / 5121** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Question n° 41

Point d'information sur les résolutions à porter à l'ordre du jour

Résolution non soumise à un vote.

Sachez que l'article 10 du décret n° 67-223, en date du 17 mars 1967, donne la possibilité à un (ou à plusieurs) copropriétaire(s) ou au conseil syndical de notifier au syndic les questions dont il(s) demande(nt) qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour de l'assemblée générale.

Le syndic informe l'assemblée générale que si un copropriétaire souhaite porter une question à l'ordre du jour de la prochaine assemblée, celui-ci devra envoyer son projet avant le 31/12 de l'année en cours.

Cette demande doit être formulée au syndic par courrier recommandé avec avis de réception. La demande doit parfois être accompagnée d'un projet de résolution.

Le copropriétaire qui projette la réalisation de certains travaux doit également accompagner la demande d'un document précisant la nature exacte desdits travaux.

Par ailleurs, si vous souhaitez porter une question à l'ordre du jour nécessitant l'établissement de devis pour la copropriété, nous vous remercions de bien vouloir nous en faire part avant le 31/12 sans attendre la réunion du conseil syndical.

Le syndic portera toutes ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le seront à l'assemblée suivante.

Question n° 42

Information sur le recommandé électronique

Résolution non soumise à un vote.

Adhésion au recommandé électronique

Si vous souhaitez adhérer à l'envoi des convocations et procès-verbaux par courrier recommandé électronique, nous vous invitons à compléter le formulaire joint à la convocation et nous le retourner selon les modalités suivantes :

- l'adresser par courrier recommandé avec accusé de réception à notre cabinet à l'adresse suivante
Cabinet SECRI GESTION 19 rue Pasteur 92300 LEVALLOIS PERRET
- ou remise en main propre le jour de l'assemblée générale

L'envoi dématérialisé des convocations et procès-verbaux d'assemblée générale est désormais possible (décret du 21 octobre 2015).

Les avantages de cette solution sont nombreux :

Pratique : vous ne vous déplacez plus à la poste. Vous êtes averti par e-mail qu'un nouveau document est disponible dans votre espace sécurisé.

Economique : l'envoi est plus économique

Ecologique : moins de production de papier

1

RDU

CP

La souscription à ce service est individuelle.

Question n° 43

Questions diverses (sans vote)

Résolution non soumise à un vote.

Il est rappelé :

Présence d'encombrants dans les parties communes, il est rappelé que les encombrants ne doivent pas être mis dans les parties communes mais mis aux encombrants.

Périodicité/horaires pour les travaux : il sera demandé à la Mairie le décret indiquant les horaires tolérés pour les travaux.

Cour : il s'agit d'une partie commune qui ne doit pas être utilisée à des fins personnels.

Porte d'entrée immeuble : souvent celle-ci est bloquée en position ouverte. Par mesure de sécurité, il est demandé à chacun de veiller à bien la fermer.

Badge VIGIK (NORALSY) : Il sera constitué un stock de badges VIGIK (à compléter) jhaite d'ores et déjà en acquérir un).

Sur la porte accès à la cour, remettre le crochet manquant.

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

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

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

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

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

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

1. Art.24 : majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.
2. Art.25 : majorité des voix de tous les copropriétaires du syndicat.

Art.25-1 : si l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article précédent mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote. Si le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délais maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24.

Cet Art.25-1 n'est pas applicable aux décisions comportant les travaux de transformation, addition ou amélioration, à la demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et à la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation.

3. Art.26 : majorité des voix de tous les copropriétaires en nombre représentant au moins les 2/3 des voix du syndicat.

L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'étant posée, l'assemblée se termine à 19h40.

DISPOSITIONS LEGALES :

Les dispositions légales actuellement en vigueur nous obligent à notifier en la forme recommandée avec accusé de réception, le présent procès-verbal, aux copropriétaires qui n'ont été ni présents, ni représentés à l'assemblée générale, ainsi qu'aux copropriétaires opposants à l'une ou plusieurs des résolutions adoptées ou refusées par l'assemblée générale.

Par ailleurs, les mêmes dispositions légales nous font obligation de reproduire, ci-après, in extenso : < Loi du 10/7/1965 – article 42 alinéa 2 : " les actions 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 1 mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic

M

RDU CP

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 1ère phrase du présent alinéa".

Rappel est fait que les actions de contestation doivent être faites non par lettre recommandée avec accusé de réception, mais par voie d'assignation devant le tribunal de grande instance du ressort duquel dépend l'immeuble.

Le président

Les scrutateurs

Le secrétaire

© AVOVENTES.FR

h

PDU CP

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

SDC 9 RUE GESNOUIN

92110 CLICHY

Le **jeudi 20 juin 2024** à 18h00, les copropriétaires régulièrement convoqués par le syndic se sont réunis MAISONS DES ASSOCIATIONS 80 bd du Général Leclerc 92110 CLICHY

Copropriétaires présents et représentés:

©AVOVENTES.FR

sont présents ou représentés : **9 / 23 copropriétaires, totalisant 3913 / 10233 tantièmes généraux.**

Copropriétaires absents ou non représentés :

©AVOVENTES.FR

6320 / 10233 tantièmes généraux.
L'assemblée passe à l'ordre du jour.

Question n° 01

Election du président de séance

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale désigne en qualité de président de séance

Vote(nt) **POUR** : 9 copropriétaire(s) totalisant **3913 / 3913** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Question n° 02

Election de scrutateur

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale désigne en qualité de scrutateur

Vote(nt) **POUR** : 9 copropriétaire(s) totalisant **3913 / 3913** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Question n° 03

Election du secrétaire de séance

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale désigne en qualité de secrétaire de séance **SECRI GESTION**

Vote(nt) **POUR** : 9 copropriétaire(s) totalisant **3913 / 3913** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Question n° 04

Compte-rendu d'exécution de la mission du conseil syndical

Résolution non soumise à un vote.

L'assemblée générale prend acte que le conseil syndical n'a pas rédigé de compte-rendu pour être joint à la convocation. En séance, un compte rendu verbal peut être fait par le conseil syndical.

h CP 18

Question n° 05**Approbation des comptes de l'exercice arrêté au 31/12/2023**

Conditions de majorité de l'Article 24.

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale décide d'approuver en leur forme, teneur et imputation les comptes du syndicat des copropriétaires établis par le Cabinet SECRI Gestion du 01/01/2023 au 31/12/2023 pour un montant de 26.395,65 € TTC.

Le syndic informe que les pièces justificatives des charges de copropriété seront à disposition des copropriétaires durant une semaine avant la date de l'assemblée générale pendant les heures ouvrables du lundi au vendredi de 9h30 à 12h00 et de 14h00 à 17h00 en informant au préalable le service comptabilité de la date et de l'heure du rendez-vous.

Vote(nt) **POUR** : 9 copropriétaire(s) totalisant 3913 / 3913 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Question n° 06**Désignation du Cabinet SECRI GESTION aux fonctions de Syndic**

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, désigne la société SECRI GESTION en qualité de syndic, selon son contrat joint à la convocation, à compter de la présente assemblée, et au plus tard, le 20/09/2025

Les honoraires annuels pour la gestion courante sont fixés à :

5.792,48 € HT, soit 6.9520,98 € TTC (TVA à 20 %).

Les honoraires seront payables par quart en début de trimestre.

Les honoraires particuliers sont fixés conformément au contrat de syndic joint à la convocation d'Assemblée. Les copropriétaires adhèrent individuellement à ce contrat qui leur est opposable.

L'Assemblée Générale désigne le Président de Séance pour signer le mandat de gestion du syndic.

Si la majorité de l'article 25-1 de la loi du 10/07/65, modifié par la loi SRU du 13 décembre 2000, n'est pas atteinte lors de cette première Assemblée Générale, cette mission sera prorogée, conformément aux dispositions du contrat, jusqu'à la tenue d'une deuxième Assemblée Générale permettant de délibérer à la majorité de l'article 24 de ladite loi.

Vote(nt) **POUR** : 8 copropriétaire(s) totalisant 3456 / 10233 tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : 1 copropriétaire(s) totalisant 457 / 10233 tantièmes.

Ont voté cor

Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après

Question n° 07**En cas de résolution rejetée à la majorité de l'article 25 mais recueillant au moins 1/3 des voix, Désignation du Cabinet SECRI GESTION aux fonctions de Syndic**

Conditions de majorité de l'Article 25.1.

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, désigne la société SECRI GESTION en qualité de syndic, selon son contrat joint à la convocation, à compter de la présente assemblée, et au plus tard, le 20/09/2025

Les honoraires annuels pour la gestion courante sont fixés à :

5.792,48 € HT, soit 6.9520,98 € TTC (TVA à 20 %).

Les honoraires seront payables par quart en début de trimestre.

Les honoraires particuliers sont fixés conformément au contrat de syndic joint à la convocation d'Assemblée. Les copropriétaires adhèrent individuellement à ce contrat qui leur est opposable.

L'Assemblée Générale désigne le Président de Séance pour signer le mandat de gestion du syndic.

Si la majorité de l'article 25-1 de la loi du 10/07/65, modifié par la loi SRU du 13 décembre 2000, n'est pas atteinte lors de cette première Assemblée Générale, cette mission sera prorogée, conformément aux dispositions du contrat, jusqu'à la tenue d'une deuxième Assemblée Générale permettant de délibérer à la majorité de l'article 24 de ladite loi.

Vote(nt) **POUR** : 8 copropriétaire(s) totalisant 3456 / 3913 tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : 1 copropriétaire(s) totalisant 457 / 3913 tantièmes.

Ont voté contre

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .

Question n° 08

Désignation des membres du conseil syndical :

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, désigne en qualité de membre du Conseil Syndical, à compter de la présente assemblée, jusqu'à l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice arrêté au 31/12/2024 ou celle convoquée en application de l'article 25-1 dernier alinéa de la loi du 10 juillet 1965, les personnes suivantes élues uni-nominale :

Se porte candidat(e)

L'assemblée générale désigne pour une durée de 1 an comme membre du conseil syndical

Vote(nt) **POUR** : 9 copropriétaire(s) totalisant **3913 / 10233** tantièmes.

Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après

Question n° 09

En cas de résolution rejetée à la majorité de l'article 25 mais recueillant au moins 1/3 des voix, Désignation des membres du conseil syndical

Conditions de majorité de l'Article 25.1.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, désigne en qualité de membre du Conseil Syndical, à compter de la présente assemblée, jusqu'à l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice arrêté au 31/12/2024 ou celle convoquée en application de l'article 25-1 dernier alinéa de la loi du 10 juillet 1965, les personnes suivantes élues uni-nominale :

Se porte candidat(e)

L'assemblée générale désigne pour une durée de 1 an comme membre du conseil syndical

Vote(nt) **POUR** : 9 copropriétaire(s) totalisant **3913 / 3913** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés .

Question n° 10

Désignation des membres du conseil syndical :

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, désigne en qualité de membre du Conseil Syndical, à compter de la présente assemblée, jusqu'à l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice arrêté au 31/12/2024 ou celle convoquée en application de l'article 25-1 dernier alinéa de la loi du 10 juillet 1965, les personnes suivantes élues uni-nominale :

Se porte candidat(e)

L'assemblée générale désigne pour une durée de 1 an comme membre du conseil syndical

Vote(nt) **POUR** : 9 copropriétaire(s) totalisant **3913 / 10233** tantièmes.

Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après

Question n° 11

En cas de résolution rejetée à la majorité de l'article 25 mais recueillant au moins 1/3 des voix, Désignation des membres du conseil syndical

Conditions de majorité de l'Article 25.1.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, désigne en qualité de membre du Conseil Syndical, à compter de la présente assemblée, jusqu'à l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice arrêté au 31/12/2024 ou celle convoquée en application de l'article 25-1 dernier alinéa de la loi du 10 juillet 1965, les personnes suivantes élues uni-nominale :

Se porte candidat(e)

L'assemblée générale désigne pour une durée de 1 an comme membre du conseil syndical

Vote(nt) POUR : 9 copropriétaire(s) totalisant 3913 / 3913 tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés

Question n° 12

Désignation des membres du conseil syndical

Résolution non soumise à un vote.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, désigne en qualité de membre du Conseil Syndical, à compter de la présente assemblée, jusqu'à l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice arrêté au 31/12/2024 ou celle convoquée en application de l'article 25-1 dernier alinéa de la loi du 10 juillet 1965, les personnes suivantes élues uni-nominale :

tant absent en assemblée générale et n'ayant pas envoyé de pouvoir ou de vote par correspondance, sa candidature ne peut être retenue.

Question n° 13

En cas de résolution rejetée à la majorité de l'article 25 mais recueillant au moins 1/3 des voix, Désignation des membres du conseil syndical

Résolution non soumise à un vote.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, désigne en qualité de membre du Conseil Syndical, à compter de la présente assemblée, jusqu'à l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice arrêté au 31/12/2024 ou celle convoquée en application de l'article 25-1 dernier alinéa de la loi du 10 juillet 1965, les personnes suivantes élues uni-nominale :

bsent en assemblée générale et n'ayant pas envoyé de pouvoir ou de vote par correspondance, sa candidature ne peut

Question n° 14

Désignation des membres du conseil syndical : candidature libre

Résolution non soumise à un vote.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, désigne en qualité de membre du Conseil Syndical, à compter de la présente assemblée, jusqu'à l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice arrêté au 31/12/2024 ou celle convoquée en application de l'article 25-1 dernier alinéa de la loi du 10 juillet 1965, les personnes suivantes élues uni-nominale :

Se porte candidat(e) ...

L'assemblée générale désigne pour une durée de 1 an comme membre du conseil syndical ...

Question n° 15

En cas de résolution rejetée à la majorité de l'article 25 mais recueillant au moins 1/3 des voix, Désignation des membres du conseil syndical

Résolution non soumise à un vote.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, désigne en qualité de membre du Conseil Syndical, à compter de la présente assemblée, jusqu'à l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice arrêté au 31/12/2024 ou celle convoquée en application de l'article 25-1 dernier alinéa de la loi du 10 juillet 1965, les personnes suivantes élues uni-nominale :

Se porte candidat(e) ...

L'assemblée générale désigne pour une durée de 1 an comme membre du conseil syndical ...

Question n° 16

Détermination du montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est obligatoire

(Montant voté lors de la précédente AG : 1.500,00 €)

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, fixe à 1.500,00 € HT et jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes arrêtés au 31/12/2024 le montant des marchés et contrats à partir duquel le syndic devra consulter le Conseil Syndical.

Vote(nt) POUR : 9 copropriétaire(s) totalisant 3913 / 10233 tantièmes.

Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après

Question n° 17

En cas de résolution rejetée à la majorité de l'article 25 mais recueillant au moins 1/3 des voix, Détermination du montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est obligatoire

Conditions de majorité de l'Article 25.1.

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, fixe à 1.500,00 € HT et jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes arrêtés au 31/12/2024 le montant des marchés et contrats à partir duquel le syndic devra consulter le Conseil Syndical.

Vote(nt) POUR : 9 copropriétaire(s) totalisant 3913 / 3913 tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés .

Question n° 18

Détermination du montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire (article 21.2 de la loi SRU)

(Montant voté lors de la précédente AG : 3.000,00 €)

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, fixe à 3.000,00 € HT et jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes arrêtés au 31/12/2024, le montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence des entreprises devra être effectuée.

Vote(nt) POUR : 9 copropriétaire(s) totalisant 3913 / 10233 tantièmes.

Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après

Question n° 19

En cas de résolution rejetée à la majorité de l'article 25 mais recueillant au moins 1/3 des voix, Détermination du montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire (article 21.2 de la loi SRU)

Conditions de majorité de l'Article 25.1.

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, fixe à 3.000,00 € HT et jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes arrêtés au 31/12/2024 , le montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence des entreprises devra être effectuée.

Vote(nt) POUR : 4 copropriétaire(s) totalisant 1545 / 1545 tantièmes.

Non VOTANT : copropriétaire(s) 5 totalisant 2368 tantièmes

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .

Question n° 20

Délégation de pouvoir au Conseil Syndical

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

Rappel de l'article 21-1 créé par l'ordonnance du 30 octobre 2019, en application de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant sur l'Evolution du Logement de l'Aménagement du Numérique, dite Loi ELAN.

[...] Sans préjudice des disposition du a de l'article 25, lorsque le conseil syndical est composé d'au moins 3 membres, l'assemblée générale peut, par décision prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires, lui déléguer le pouvoir de prendre tout ou partie des décisions relevant de la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou votant par correspondance.

La délégation de pouvoir ne peut toutefois porter sur l'approbation des comptes, sur la détermination du budget prévisionnel, ou sur les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement [...]

Résolution

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'article 21-1 de la loi du 10 juillet 1965, créé par la loi ELAN et après en avoir délibéré, décide d'autoriser le Conseil Syndical à effectuer toute dépense selon les modalités suivantes :

- Dans la limite d'un budget de 0 € TTC conformément à l'article 21-2 de la Loi du 10 juillet 1965 ;

- Uniquement concernant les sujets suivants : Travaux d'entretien et petites réparations décisions relevant de la majorité simple (à l'exclusion du vote du budget prévisionnel, de l'approbation des comptes, des adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement) ;

- La présente délégation est valable pour une durée maximale de 2 ans conformément à l'article 21-3 de la loi du 10 juillet 1965 ;

- Cette délégation n'est valable que pour les Conseils Syndicaux composés d'au moins de 3 membres ; les modalités de vote définies par l'article 21-5 de la Loi du 10 juillet 1965 prévoient que les décisions soient prises à la majorité avec voix prépondérante du Président du Conseil Syndical.

- Conformément aux dispositions de l'article 21-4 de la Loi du 10 juillet 1965, le Syndicat des copropriétaires doit, dans le cadre de cette délégation, souscrire une assurance responsabilité civile pour chacun des membres du Conseil Syndical.
Le conseil Syndical rendra compte à la plus proche Assemblée Générale de l'exécution de cette délégation.

Il convient de noter que toutes les décisions relevant de la présente délégation devront faire l'objet d'un procès-verbal signé par au moins 2 membres du Conseil Syndical.

Les procès-verbaux en question devront être annexés au rapport d'activité du Conseil Syndical.

Vote(nt) **POUR** : 8 copropriétaire(s) totalisant 3588 / 10233 tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant 325 / 10233 tantièmes.

Se sont abstenus : RENAUD Guillaume (325),

Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après

Question n° 21

En cas de résolution rejetée à la majorité de l'article 25 mais recueillant au moins 1/3 des voix, Délégation de pouvoir au Conseil Syndical

Conditions de majorité de l'Article 25.1.

Rappel de l'article 21-1 créé par l'ordonnance du 30 octobre 2019, en application de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant sur l'Evolution du Logement de l'Aménagement du Numérique, dite Loi ELAN.

[...] Sans préjudice des dispositions du a de l'article 25, lorsque le conseil syndical est composé d'au moins 3 membres, l'assemblée générale peut, par décision prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires, lui déléguer le pouvoir de prendre tout ou partie des décisions relevant de la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou votant par correspondance.

La délégation de pouvoir ne peut toutefois porter sur l'approbation des comptes, sur la détermination du budget prévisionnel, ou sur les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement [...]

Résolution

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'article 21-1 de la loi du 10 juillet 1965, créé par la loi ELAN et après en avoir délibéré, décide d'autoriser le Conseil Syndical à effectuer toute dépense selon les modalités suivantes :

- Dans la limite d'un budget de 0 € TTC conformément à l'article 21-2 de la Loi du 10 juillet 1965 ;

- Uniquement concernant les sujets suivants : Travaux d'entretien et petites réparations décisions relevant de la majorité simple (à l'exclusion du vote du budget prévisionnel, de l'approbation des comptes, des adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement) ;

- La présente délégation est valable pour une durée maximale de 2 ans conformément à l'article 21-3 de la loi du 10 juillet 1965 ;

- Cette délégation n'est valable que pour les Conseils Syndicaux composés d'au moins de 3 membres ; les modalités de vote définies par l'article 21-5 de la Loi du 10 juillet 1965 prévoient que les décisions soient prises à la majorité avec voix prépondérante du Président du Conseil Syndical.

- Conformément aux dispositions de l'article 21-4 de la Loi du 10 juillet 1965, le Syndicat des copropriétaires doit, dans le cadre de cette délégation, souscrire une assurance responsabilité civile pour chacun des membres du Conseil Syndical.
Le conseil Syndical rendra compte à la plus proche Assemblée Générale de l'exécution de cette délégation.

Il convient de noter que toutes les décisions relevant de la présente délégation devront faire l'objet d'un procès-verbal signé par au moins 2 membres du Conseil Syndical.

Les procès-verbaux en question devront être annexés au rapport d'activité du Conseil Syndical.

Vote(nt) **POUR** : 8 copropriétaire(s) totalisant 3588 / 3588 tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant 325 / 3913 tantièmes.

Se sont abstenus :

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Question n° 22

Approbation du projet de budget de charges de l'exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et avoir délibéré, fixe le budget prévisionnel de l'exercice comptable arrêté au 31/12/2025 à la somme de 26.000,00 € TTC

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

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

Rappel :

- Article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965 :

Les appels de fonds 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 6-3 du décret du 17 mars 1967 :

A l'occasion de la mutation d'un lot :

1) le paiement des provisions exigibles du budget prévisionnel incombe au vendeur

2) le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget provisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité

3) le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes

4) toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 du décret du 17 mars 1967 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation.

- Loi SRU du 13 décembre 2000 :

La loi impose deux mesures au sujet des charges de copropriété :

1) les charges sont exigibles le premier jour de chaque trimestre civil

2) la lettre de relance revêt la forme d'un courrier recommandé avec accusé de réception. Elle vaut mise en demeure et fait courir un délai de 30 jours au terme duquel, la quote-part du copropriétaire débiteur sur les sommes votées non encore appelées devient exigible.

Afin de ne pas déséquilibrer la situation financière de l'immeuble, nous insistons sur la nécessité de régler les appels de fonds provisionnels, le 1er jour de chaque trimestre civil et les appels de fonds pour travaux ou appels de fonds exceptionnels, dans les délais impartis.

Vote(nt) **POUR** : 9 copropriétaire(s) totalisant **3913 / 3913** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Question n° 23

Maintien de l'avance de trésorerie permanente

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, décide en application de l'article 35 du décret du 17 mars 1967, de maintenir l'avance de trésorerie d'un montant de 3.550,04€

Vote(nt) **POUR** : 9 copropriétaire(s) totalisant **3913 / 3913** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Question n° 24

Décision à prendre concernant le pourcentage du compte dénommé Fonds de travaux

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

A compter du 1er janvier 2017, la loi ALUR a imposé au syndicat des copropriétaires de constituer chaque année un fonds de travaux afin de permettre aux copropriétés de faire au face aux travaux d'entretien et de conservation de l'immeuble sans mettre en péril la situation financière de la copropriété. Ce montant doit représenter au minimum 5% du budget.

Le fonds de la copropriété ayant déjà été constitué, il est nécessaire cette année d'en actualiser le pourcentage.

Par conséquent, l'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide d'alimenter le fonds de travaux, d'un pourcentage du budget annuel de 5 % qui sera appelé trimestriellement en charges communes générale.

Vote(nt) **POUR** : 9 copropriétaire(s) totalisant **3913 / 10233** tantièmes.

CP II

Question n° 25

En cas de résolution rejetée à la majorité de l'article 25 mais recueillant au moins 1/3 des voix, Décision à prendre concernant le pourcentage du compte dénommé Fonds de travaux

Conditions de majorité de l'Article 25.1.

A compter du 1er janvier 2017, la loi ALUR a imposé au syndicat des copropriétaires de constituer chaque année un fonds de travaux afin de permettre aux copropriétés de faire au face aux travaux d'entretien et de conservation de l'immeuble sans mettre en péril la situation financière de la copropriété. Ce montant doit représenter au minimum 5% du budget.

Le fonds de la copropriété ayant déjà été constitué, il est nécessaire cette année d'en actualiser le pourcentage.

Par conséquent, l'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide d'alimenter le fonds de travaux, d'un pourcentage du budget annuel de 5 % qui sera appelé trimestriellement en charges communes générale.

Vote(nt) **POUR** : 9 copropriétaire(s) totalisant **3913 / 3913** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés

Question n° 26

Décision à prendre pour annuler la résolution n°32 votée lors de l'assemblée générale du 4 juillet 2023 pour les travaux de remplacement des fenêtres dans la cage d'escalier.

Conditions de majorité de l'Article 24.

Préambule :

Lors de l'assemblée générale du 4 juillet 2023, les travaux de remplacement des fenêtres dans la cage d'escalier ont été votés et appelés sous la clé de charges BATIMENT A . Or, les lots 42 et 43 ne doivent pas participer au vote suivant le règlement de Copropriété.

Il est donc prévu que les travaux soient votés et appelés sous la clé de charges ESCALIER qui exclut ces deux lots situés dans la cour.

L'assemblée générale après avoir entendu les explications du Syndic décide d'annuler la résolution n°32 votée lors de l'assemblée générale du 4 juillet 2023 pour les travaux de remplacement des fenêtres dans la cage d'escalier afin que les travaux soient votés sous la clé de charges ESCALIER

Le remboursement des appels de fonds déjà effectués seront restitués sous la même clé de charges, à savoir : BATIMENT A à la date du 1er août 2024

Vote(nt) **POUR** : 8 copropriétaire(s) totalisant **3454 / 4348** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : 2 copropriétaire(s) totalisant **894 / 4348** tantièmes.

Ont voté contre : 1

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés

Arrivent en cours de résolution

Question n° 27

Compte tenu du vote de la résolution précédente, décision à prendre pour modifier la clé de charges pour financer les travaux de remplacement des fenêtres dans la cage d'escalier Article 24

Conditions de majorité de l'Article 24.

1- Principe des travaux

L'assemblée générale prend acte que les travaux de remplacement des fenêtres dans la cage d'escalier ont été votés lors de l'assemblée générale de 2023 et que les travaux seront réalisés par la société BIEBER PVC pour un montant de 4.493,47 € HT soit 4.942,81 € TTC.

2 - Rémunération du Syndic

L'Assemblée Générale prend acte que les honoraires du syndic seront de 4,5 % HT du compte travaux HT.

3- Financement des travaux et de la rémunération du syndic sus votés

Ces travaux seront financés par 1 appel de fonds au 1er août 2024 sous la clé de charges : charges ESCALIER

Vote(nt) **POUR** : 6 copropriétaire(s) totalisant **2803 / 3697** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : 2 copropriétaire(s) totalisant **894 / 3697** tantièmes.

Ont voté contre :

CP IB

↳

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés

Question n° 28

Décision à prendre pour annuler la résolution n°34 votée lors de l'assemblée générale du 4 juillet 2023 pour les travaux de réfection de la cage d'escalier.

Conditions de majorité de l'Article 24.

Préambule :

Lors de l'assemblée générale du 4 juillet 2023, les travaux de réfection de la cage d'escalier ont été votés et appelés sous la clé de charges BATIMENT A . Or, les lots 42 et 43 ne doivent pas participer au vote suivant le règlement de Copropriété. Il est donc prévu que les travaux soient votés et appelés sous la clé de charges ESCALIER qui exclut ces deux lots situés dans la cour.

L'assemblée générale après avoir entendu les explications du Syndic décide d'annuler la résolution n°32 votée lors de l'assemblée générale du 4 juillet 2023 pour les travaux de réfection de la cage d'escalier afin que les travaux soient votés sous la clé de charges ESCALIER

Le remboursement des appels de fonds déjà effectués seront restitués sous la même clé de charges, à savoir : BATIMENT A à la date du 1er août 2024

Vote(nt) **POUR** : 8 copropriétaire(s) totalisant 3454 / 4348 tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : 2 copropriétaire(s) totalisant 894 / 4348 tantièmes.

Ont voté contre :

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés

Question n° 29

Compte tenu du vote de la résolution précédente, décision à prendre pour modifier la clé de charges pour financer les travaux de réfection de la cage d'escalier.

Conditions de majorité de l'Article 24.

1- Principe des travaux

L'assemblée générale prend acte que les travaux de réfection de la cage d'escalier ont été votés lors de l'assemblée générale de 2023 et que les travaux seront réalisés par la société LCDB pour un montant de 17.248,00 € HT soit 18.972,80 € TTC.

2 - Rémunération du Syndic

L'Assemblée Générale prend acte que les honoraires du syndic seront de 4,5 % HT du compte travaux HT.

3- Financement des travaux et de la rémunération du syndic sus votés

Ces travaux seront financés par 1 appel de fonds au 1er août 2024 sous la clé de charges : charges ESCALIER

Vote(nt) **POUR** : 8 copropriétaire(s) totalisant 3454 / 4348 tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : 2 copropriétaire(s) totalisant 894 / 4348 tantièmes.

Ont voté contre :

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés

Question n° 30

Décision à prendre pour réaliser les travaux de remplacement de la centrale VIGIK Article 24

Annexe : devis DULONG-CODELEC

Conditions de majorité de l'Article 24.

1- Principe des travaux

L'assemblée générale après en avoir délibéré, décide de réaliser les travaux de remplacement de la centrale VIGIK par la société : DULONG-CODELEC et pour un montant de 640,00 € HT

2 - Rémunération du Syndic

L'Assemblée Générale prend acte que les honoraires du syndic seront calculés conformément aux bases contractuelles pour la gestion administrative et comptable, soit 250 € HT du compte travaux HT

0 à 5 000 €	forfait 250 € HT
5.001 € à 10.000 €	6,0% HT
10.001 à 20.000 €	5,5% HT
20.001 à 30.000 €	5,0% HT
30.001 à 40.000 €	4,5% HT
40.001 à 50.000 €	4,0% HT

CP IB

50 001 à 100 000 €	3,5% HT
100 001 à 200 000 €	3,0% HT
200 001 à 500 000 €	2,5% HT
501 000 à 1 000 000 €	2,0% HT
Au-delà	1,5% HT

3- Financement des travaux et de la rémunération du syndic sus votés

Ces travaux seront financés par :

- le fonds travaux d'un montant de € d'ores et déjà constitué au xx/xx/xxxx prélevé en ... fois aux dates suivantes xx/xx/xxxx et/ou
- ...appel(s) de fonds exceptionnel(s) exigible(s) sous la clef de charges communes générales aux dates suivantes xx/xx/xxxx

Vote(nt) **POUR** : 3 copropriétaire(s) totalisant **1108 / 4348** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : 7 copropriétaire(s) totalisant **3240 / 4348** tantièmes.

Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .

Question n° 31

Autorisation permanente accordée à la Police Municipale de pénétrer dans les parties communes de l'immeuble

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des nouvelles dispositions de la loi autorise de manière permanente la police municipale, à pénétrer dans les parties communes de l'immeuble, ce, pour toute intervention touchant à la sécurité des biens, des personnes, ou à l'exercice d'un droit individuel de jouissance.
(loi 2021-1520 du 25/11/2021 Art 20 publié le 14/12/2021)

Vote(nt) **POUR** : 10 copropriétaire(s) totalisant **4348 / 4348** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Question n° 32

Décision à prendre concernant la répartition des factures de recherche de fuite

Conditions de majorité de l'Article 24.

Le syndic est systématiquement sollicité lors d'infiltrations constatées non seulement dans les parties communes mais également lorsqu'elles surviennent dans les appartements pour effectuer une recherche de fuites.

Dans le cadre de sa mission de pourvoir à la conservation et à l'entretien de l'immeuble, il lui appartient de faire procéder à cette recherche sans attendre que les propriétaires éventuellement responsables fassent le nécessaire.

Dans la plupart des cas, la recherche engagée conduit à constater que l'origine de ces infiltrations provient d'équipements strictement privés (robinets d'arrêt, canalisations spécifiques d'alimentation ou d'évacuation d'un appartement, chauffe-eau électrique,...)

De ce fait la facture d'intervention doit être prise en charge par le propriétaire de l'appartement concerné conformément aux dispositions légales et du règlement de Copropriété.

Cependant, il arrive que les copropriétaires contestent cette imputation estimant que étant le donneur d'ordre, le syndicat des copropriétaires par l'intermédiaire de son syndic doit prendre en charge ladite facture.

De ce fait il est proposé à l'assemblée générale la résolution suivante :

L'assemblée générale après avoir pris connaissance du projet de résolution, et après en avoir délibéré décide que la facturation de toute recherche de fuite diligenté par le syndic dans le cadre de sa mission et dont l'origine s'avèrait privative sera imputée au copropriétaire de l'appartement concerné.

NOUVELLES REGLES DE GESTION DES SINISTRES DEPUIS LE 1ER JUIN 2018

Nous vous informons que suite à la mise en place de nouvelles règles de gestion des sinistres dégâts des eaux survenus à compter du 1er juin 2018 dans les copropriétés, vos habitudes vont quelque peu changer en matière de gestion d'un dégât des eaux.

VOICI COMMENT PROCEDER :

VOUS ÊTES VICTIME OU RESPONSABLE D'UN DÉGÂTS DES EAUX :

CP IR

A

- * Contactez votre assureur Habitation le plus rapidement possible
- * Il interviendra directement pour vos dommages

GESTION DES PREMIÈRES MESURES D'URGENCE :

- o Recherche de fuite (envoi du plombier par votre assureur)
- o Toutefois si votre assureur n'est pas en mesure de vous envoyer un plombier, vous pouvez joindre celui du syndic.

Les frais de recherche de fuite sont dans 99 % des cas remboursés par votre assurance.

En cas de difficultés, veuillez prendre contact avec nos services.

Vote(nt) **POUR** : 10 copropriétaire(s) totalisant 4348 / 4348 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Question n° 33

Point d'information sur les résolutions à porter à l'ordre du jour

Résolution non soumise à un vote.

Sachez que l'article 10 du décret n° 67-223, en date du 17 mars 1967, donne la possibilité à un (ou à plusieurs) copropriétaire(s) ou au conseil syndical de notifier au syndic les questions dont il(s) demande(nt) qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour de l'assemblée générale.

Le syndic informe l'assemblée générale que si un copropriétaire souhaite porter une question à l'ordre du jour de la prochaine assemblée, celui-ci devra envoyer son projet avant le 31/12 de l'année en cours.

Cette demande doit être formulée au syndic par courrier recommandé avec avis de réception. La demande doit parfois être accompagnée d'un projet de résolution.

Le copropriétaire qui projette la réalisation de certains travaux doit également accompagner la demande d'un document précisant la nature exacte desdits travaux.

Par ailleurs, si vous souhaitez porter une question à l'ordre du jour nécessitant l'établissement de devis pour la copropriété, nous vous remercions de bien vouloir nous en faire part avant le 31/12 sans attendre la réunion du conseil syndical.

Le syndic portera toutes ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le seront à l'assemblée suivante.

Question n° 34

Mise en conformité des règlements de copropriété

Résolution non soumise à un vote.

La loi ELAN du 23 novembre 2018 impose aux Syndicats de copropriétaires de mettre le règlement de copropriété en conformité avec les dispositions de l'article 6-4 de la loi du 10 juillet 1965.

Ce texte vise à la fois les parties communes spéciales et les droits de jouissance privative.

Il en est de même de l'article 206 II de la loi ELAN concernant le lot transitoire.

Au défaut et contrairement aux dispositions de la loi SRU en 2000 concernant le toilettage du règlement de copropriété, la loi ELAN a prévu une sanction.

En effet, à défaut de mise en conformité dans les délais requis, les lots transitoires, les droits de jouissance privatifs, y compris ceux décrits dans l'état descriptif de division mais non repris dans le règlement lui-même, et les parties communes spéciales voire les répartitions en charges spéciales, disparaîtront.

Pour mémoire, l'article 6-2 de la loi du 10 juillet 1965 dispose :

- la création de parties communes spéciales est indissociable de l'établissement de charges spéciales à chacune d'entre elles

L'article 6-4 de la même loi dispose quant à lui :

l'existence des parties communes spéciales et de celles à jouissance privative et subordonnée à leur mention expresse dans le règlement de copropriété.

De ce fait il n'est plus possible de prévoir de parties communes spéciales sans que soient corrélativement créées des charges communes spéciales.

Le texte de loi ne prévoit en revanche pas de réciprocité, de sorte que des grilles de répartition de charges spéciales peuvent exister sans pour autant que ne soient créées de parties communes spéciales y afférentes.

Aussi, le cabinet SECRI GESTION, dans le cadre de sa mission a consulté plusieurs cabinets pour l'audit des règlements de copropriété. Au vu de cette obligation du SDC, l'assemblée générale prend acte que le Syndic confie à un cabinet l'audit du règlement de copropriété, dont le montant n'excèdera pas 800 € HT et sera financé par le budget de fonctionnement de la copropriété.

Question n° 35

Décision à prendre pour la réalisation d'un Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT)

Annexe : propositions EBA - ACCEO

Conditions de majorité de l'Article 24.

Rappel :

Dans le cadre de la loi Climat et résilience 2021-1104- art. 171 publiée le 24 août 2021, le projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT) devient obligatoire* pour les copropriétés de plus de 15 ans. Le PPPT a pour objectif d'anticiper et de planifier les travaux dans les parties communes ainsi que de définir les dépenses associées.

Le projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT) est réalisé à partir d'une analyse du bâti et des équipements de l'immeuble ainsi que du diagnostic de performance énergétique (DPE) mentionné à l'article L. 126-31 du code de la construction et de l'habitation.

Si le diagnostic technique global (DTG) ne fait apparaître aucun besoin de travaux au cours des dix années qui suivent son élaboration, le syndicat est dispensé de l'obligation d'élaborer un projet de plan pluriannuel de travaux.

Le PPPT répond à trois enjeux principaux : la conservation du bâtiment pour prévenir le mécanisme naturel de son vieillissement, la protection des habitants, et la rénovation énergétique.

Le projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT) est un planning détaillé des travaux collectifs à mener au sein d'une copropriété, échelonné sur 10 ans. Il vise à garantir la sauvegarde de l'immeuble, l'entretien des parties collectives et des équipements communs, et l'amélioration de l'efficacité énergétique.

Le projet de plan pluriannuel de travaux comprend :

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 du code de la construction et de l'habitation que les travaux mentionnés ci-dessus 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 syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires les modalités d'élaboration du projet de plan pluriannuel de travaux, qui sont votées à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

Une fois réalisé, le projet de plan pluriannuel de travaux sera présenté à la première assemblée générale des copropriétaires qui suivra son élaboration ou sa révision. Quand le projet de plan fera apparaître la nécessité de réaliser des travaux dans les 10 prochaines années, le syndic inscrira à l'ordre du jour de cette assemblée générale la question de son adoption totale ou partielle qui sera votée à la majorité absolue (majorité des voix de tous les copropriétaires). En cas de refus de l'assemblée, le syndic devrait inscrire à nouveau cette question à l'ordre du jour de chaque assemblée annuelle d'approbation des comptes.

Lorsque le PPPT sera adopté, il deviendra un plan pluriannuel de travaux (PPT) car il ne s'agira plus d'un projet. Le syndic inscrira alors à chaque assemblée annuelle d'approbation des comptes les décisions relatives à la mise en œuvre de l'échéancier des travaux.

Les travaux seront ensuite votés au fur et à mesure, selon leur nature, à la majorité qui leur est applicable.

*L'obligation d'avoir réalisé un projet pluriannuel de travaux entrera progressivement en vigueur au cours des prochaines années, en fonction du nombre de lots, dans les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation :

Le 1er janvier 2023 pour les copropriétés de plus de 200 lots principaux,

Le 1er janvier 2024 pour celles comptant entre 51 et 200 lots principaux,

Le 1er janvier 2025 pour les copropriétés de 50 lots principaux ou moins.

De plus, cas de vente, le plan de travaux adopté (PPT) ou le rapport PPPT s'ajoutera à la liste des documents à remettre à l'acquéreur chez le notaire. Cette mesure entrera en vigueur un an après les dates présentées précédemment, soit le 1er janvier 2024 pour les copropriétés comprenant plus de 200 lots principaux.

Les copropriétaires s'estimant lésés par la non-réalisation du PPPT obligatoire pourront se retourner contre le syndicat pour demander réparation au titre de l'Article 14 de la loi du 10/07/1965.

Résolution :

1- L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du rappel et en avoir débattu, décide de confier la réalisation du Projet de Plan Pluriannuel de Travaux à l'entreprisepour un montant deeuros TTC.

A *CP II*

2 - Rémunération du Syndic

L'Assemblée Générale prend acte que les honoraires du syndic seront calculés conformément aux bases contractuelles.

3- L'assemblée générale décide de procéder aux appels comme suit :

- ...appel(s) de fonds exceptionnel(s) exigible(s) sous la clef de charges communes générales aux dates suivantes.....

Vote(nt) **POUR** : 2 copropriétaire(s) totalisant **651 / 3891** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : 7 copropriétaire(s) totalisant **3240 / 3891** tantièmes.

©AVOVENTES.FR

Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .

Question n° 36

Vote sur la mise en œuvre des diligences utiles à la mise à jour globale du règlement de copropriété aux fins d'adaptation aux dispositions d'ordre public et détermination du budget afférent

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale, après en avoir délibéré décide de procéder à l'adaptation du règlement de copropriété de l'immeuble selon les dispositions de la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite loi ELAN et l'ordonnance du 30 octobre 2019, et ce pour un budget de - 3 600,00 € TTC pour les copropriétés jusqu'à 100 lots principaux,

L'assemblée générale, pour ce faire, missionne le cabinet AUDINEAU & Associés, avocats, pour procéder à cette mise à jour, pour un budget de 3 600.00 € TTC conformément à la plaquette de présentation afférente, annexée à la convocation.

Cette dépense sera financée par la réalisation d'un appel de fonds qui sera rendu exigible en date du

Vote(nt) **POUR** : 1 copropriétaire(s) totalisant **326 / 3566** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : 7 copropriétaire(s) totalisant **3240 / 3566** tantièmes.

©AVOVENTES.FR

Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .

Question n° 37

Vote sur la mise en œuvre des diligences utiles à la mise à jour restreinte du règlement de copropriété, savoir limitée à la création de parties communes spéciales, en application de l'article 6-2 de la Loi du 10 juillet 1965, ainsi qu'à la spécification des parties communes à jouissance privative, en application de l'article 6-3 de la Loi du 10 juillet 1965 et détermination du budget afférent :

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée générale, après en avoir délibérée décide de procéder à la mise en conformité du règlement de copropriété savoir limitée à la création de parties communes spéciales, en application de l'article 6-2 de la Loi du 10 juillet 1965, ainsi qu'à la spécification des parties communes à jouissance privative, en application de l'article 6-3 de la Loi du 10 juillet 1965 et ce pour un budget de 1 000,00 € TTC.

L'Assemblée générale, pour ce faire missionne le cabinet AUDINEAU & Associés, Avocats, pour procéder à cette mise à jour, pour un budget de 1 000,00 € conformément à la plaquette de présentation afférente, annexée à la convocation.

Cette dépense sera financée par la réalisation d'un appel de fonds spécifique qui sera rendu exigible en date du..... par imputation dans les charges communes générales.

Vote(nt) **POUR** : 2 copropriétaire(s) totalisant **651 / 3891** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : 7 copropriétaire(s) totalisant **3240 / 3891** tantièmes.

©AVOVENTES.FR

Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .

Question n° 38

Information sur le recommandé électronique

Résolution non soumise à un vote.

Adhésion au recommandé électronique

Si vous souhaitez adhérer à l'envoi des convocations et procès-verbaux par courrier recommandé électronique, nous vous invitons à compléter le formulaire joint à la convocation et nous le retourner selon les modalités suivantes :

- l'adresser par courrier recommandé avec accusé de réception à notre cabinet à l'adresse suivante
Cabinet SECRI GESTION 19 rue Pasteur 92300 LEVALLOIS PERRET
- ou remise en main propre le jour de l'assemblée générale

L'envoi dématérialisé des convocations et procès-verbaux d'assemblée générale est désormais possible (décret du 21 octobre 2015).

Les avantages de cette solution sont nombreux :

Pratique : vous ne vous déplacez plus à la poste. Vous êtes averti par e-mail qu'un nouveau document est disponible dans votre espace sécurisé.

Economique : l'envoi est plus économique

Ecologique : moins de production de papier

La souscription à ce service est individuelle.

Question n° 39

Questions diverses (sans vote)

Résolution non soumise à un vote.

Audit des canalisations des canalisations passant dans les caves sera réalisé courant octobre 2024.

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

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

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

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

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

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

1. Art.24 : majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.
2. Art.25 : majorité des voix de tous les copropriétaires du syndicat.

Art.25-1 : si l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article précédent mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote. Si le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délais maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24.

Cet Art.25-1 n'est pas applicable aux décisions comportant les travaux de transformation, addition ou amélioration, à la demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et à la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation.

3. Art.26 : majorité des voix de tous les copropriétaires en nombre représentant au moins les 2/3 des voix du syndicat.

L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'étant posée, l'assemblée se termine à 19h30.

CP IP

DISPOSITIONS LEGALES :

Les dispositions légales actuellement en vigueur nous obligent à notifier en la forme recommandée avec accusé de réception, le présent procès-verbal, aux copropriétaires qui n'ont été ni présents, ni représentés à l'assemblée générale, ainsi qu'aux copropriétaires opposants à l'une ou plusieurs des résolutions adoptées ou refusées par l'assemblée générale.

Par ailleurs, les mêmes dispositions légales nous font obligation de reproduire, ci-après, in extenso : < Loi du 10/7/1965 – article 42 alinéa 2 : " les actions 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 1 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 1ère phrase du présent alinéa " .

Rappel est fait que les actions de contestation doivent être faites non par lettre recommandée avec accusé de réception, mais par voie d'assignation devant le tribunal de grande instance du ressort duquel dépend l'immeuble.

Le président

Les scrutateurs

Le secrétaire

© AVOVENTES.FR

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

SDC 9 RUE GESNOUIN

92110 CLICHY

Le **Jeudi 12 juin 2025** à 18h00, les copropriétaires régulièrement convoqués par le syndic se sont réunis **MAISONS DES ASSOCIATIONS 80 bd du Général Leclerc 92110 CLICHY**

Copropriétaires présents et représentés:

©AVOVENTES.FR

sont présents ou représentés : 10 / 23 copropriétaires, totalisant
4829 / 10233 tantièmes généraux.

Copropriétaires absents ou non représentés :

©AVOVENTES.FR

5404 / 10233 tantièmes généraux.
L'assemblée passe à l'ordre du jour.

Question n° 01

Election du président de séance

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale désigne en qualité de président de séance

Vote(nt) POUR : 10 copropriétaire(s) totalisant 4829 / 4829 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Question n° 02

Election de scrutateur

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale désigne en qualité de scrutateur

Arrivent en cours de résolutio.

Vote(nt) POUR : 11 copropriétaire(s) totalisant 5155 / 5155 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Question n° 03

Election du secrétaire de séance

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale désigne en qualité de secrétaire de séance **SECRI GESTION**

Vote(nt) POUR : 11 copropriétaire(s) totalisant 5155 / 5155 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Question n° 04

Compte-rendu d'exécution de la mission du conseil syndical

Résolution non soumise à un vote.

L'assemblée générale prend acte que le conseil syndical n'a pas rédigé de compte-rendu pour être joint à la convocation. En séance, un compte rendu verbal peut être fait par le conseil syndical.

Question n° 05

Approbation des comptes de l'exercice arrêté au 31/12/2024

Conditions de majorité de l'Article 24.

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale décide d'approuver en leur forme, teneur et imputation les comptes du syndicat des copropriétaires établis par le Cabinet SECRI Gestion du 01/01/2024 au 31/12/2024 pour un montant de 25.033,44€ TTC.

Le syndic informe que les pièces justificatives des charges de copropriété seront à disposition des copropriétaires durant une semaine avant la date de l'assemblée générale pendant les heures ouvrables du lundi au vendredi de 9h30 à 12h00 et de 14h00 à 17h00 en informant au préalable le service comptabilité de la date et de l'heure du rendez-vous.

Vote(nt) **POUR** : 10 copropriétaire(s) totalisant 4723 / 4723 tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant 432 / 5155 tantièmes.

Se sont abstenus

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés

Question n° 06

Approbation du compte travaux remplacement fenêtres dans la cage d'escalier

Conditions de majorité de l'Article 24.

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale décide d'approuver le compte travaux remplacement fenêtres dans la cage d'escalier à savoir :

Montant appelé : 5 185,51 euros TTC.

Montant dépensé : 4 973,33 euros TTC.

Solde créditeur : 212,18 euros TTC.

Vote(nt) **POUR** : 9 copropriétaire(s) totalisant 4397 / 4397 tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant 432 / 4829 tantièmes.

Se sont abstenus

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés

Question n° 07

Désignation du Cabinet SECRI GESTION aux fonctions de Syndic


Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, désigne la société SECRI GESTION en qualité de syndic, selon son contrat joint à la convocation, à compter de la présente assemblée, et au plus tard, le 12/09/2026

Les honoraires annuels pour la gestion courante sont fixés à :

5.995,21 € HT, soit 7.194,26 € TTC (TVA à 20 %).

Les honoraires seront payables par quart en début de trimestre.

 PDU

Les honoraires particuliers sont fixés conformément au contrat de syndic joint à la convocation d'Assemblée. Les copropriétaires adhèrent individuellement à ce contrat qui leur est opposable.

L'Assemblée Générale désigne le Président de Séance pour signer le mandat de gestion du syndic.

Si la majorité de l'article 25-1 de la loi du 10/07/65, modifié par la loi SRU du 13 décembre 2000, n'est pas atteinte lors de cette première Assemblée Générale, cette mission sera prorogée, conformément aux dispositions du contrat, jusqu'à la tenue d'une deuxième Assemblée Générale permettant de délibérer à la majorité de l'article 24 de ladite loi.

Vote(nt) **POUR** : 10 copropriétaire(s) totalisant **4723 / 10233** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant **432 / 10233** tantièmes.

Se sont abstenus :

Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après

Question n° 08

En cas de résolution rejetée à la majorité de l'article 25 mais recueillant au moins 1/3 des voix, Désignation du Cabinet SECRI GESTION aux fonctions de Syndic

Conditions de majorité de l'Article 25.1.

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, désigne la société SECRI GESTION en qualité de syndic, selon son contrat joint à la convocation, à compter de la présente assemblée, et au plus tard, le 12/09/2026

Les honoraires annuels pour la gestion courante sont fixés à :
5.995,21 € HT, soit 7.194,26 € TTC (TVA à 20 %).

Les honoraires seront payables par quart en début de trimestre.

Les honoraires particuliers sont fixés conformément au contrat de syndic joint à la convocation d'Assemblée. Les copropriétaires adhèrent individuellement à ce contrat qui leur est opposable.

L'Assemblée Générale désigne le Président de Séance pour signer le mandat de gestion du syndic.

Si la majorité de l'article 25-1 de la loi du 10/07/65, modifié par la loi SRU du 13 décembre 2000, n'est pas atteinte lors de cette première Assemblée Générale, cette mission sera prorogée, conformément aux dispositions du contrat, jusqu'à la tenue d'une deuxième Assemblée Générale permettant de délibérer à la majorité de l'article 24 de ladite loi.

Vote(nt) **POUR** : 10 copropriétaire(s) totalisant **4723 / 4723** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant **432 / 5155** tantièmes.

Se sont abstenus :

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .

Question n° 09

Désignation des membres du conseil syndical

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, désigne en qualité de membre du Conseil Syndical, à compter de la présente assemblée, jusqu'à l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice arrêté au 31/12/2025, les personnes suivantes élues uni-nominale :

Se porte candidat

L'assemblée générale désigne pour une durée de 1 an comme membre du conseil syndical

Arrivent en cours de résolution. (00) -

Vote(nt) **POUR** : 11 copropriétaire(s) totalisant 5178 / 10233 tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant 432 / 10233 tantièmes.

Se sont abstenus :

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Question n° 10

En cas de résolution rejetée à la majorité de l'article 25 mais recueillant au moins 1/3 des voix, Désignation des membres du conseil syndical

Résolution non soumise à un vote.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, désigne en qualité de membre du Conseil Syndical, à compter de la présente assemblée, jusqu'à l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice arrêté au 31/12/2025, les personnes suivantes élues uni-nominale :

Se porte candidat(e)

L'assemblée générale désigne pour une durée de 1 an comme membre du conseil syndical

Question n° 11

Désignation des membres du conseil syndical

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, désigne en qualité de membre du Conseil Syndical, à compter de la présente assemblée, jusqu'à l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice arrêté au 31/12/2025, les personnes suivantes élues uni-nominale :

Se porte candidat(e)

L'assemblée générale désigne pour une durée de 1 an comme membre du conseil syndical

Vote(nt) **POUR** : 10 copropriétaire(s) totalisant 4681 / 10233 tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 2 copropriétaire(s) totalisant 929 / 10233 tantièmes

Se sont abstenus :

Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après

Question n° 12

En cas de résolution rejetée à la majorité de l'article 25 mais recueillant au moins 1/3 des voix, Désignation des membres du conseil syndical

Conditions de majorité de l'Article 25.1.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, désigne en qualité de membre du Conseil Syndical, à compter de la présente assemblée, jusqu'à l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice arrêté au 31/12/2025, les personnes suivantes élues uni-nominale :

Se porte candidat(e)

L'assemblée générale désigne pour une durée de 1 an comme membre du conseil syndical

Vote(nt) **POUR** : 10 copropriétaire(s) totalisant 4681 / 4681 tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 2 copropriétaire(s) totalisant 929 / 5610 tantièmes.

Se sont abstenus :

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .

Question n° 13

Désignation des membres du conseil syndical

Candidature libre

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, désigne en qualité de membre du Conseil Syndical, à compter de la présente assemblée, jusqu'à l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice arrêté au 31/12/2025, les personnes suivantes élues uni-nominale :

Se porte candi

L'assemblée générale désigne pour une durée de 1 an comme membre du conseil syndical

Vote(nt) **POUR** : 11 copropriétaire(s) totalisant 5178 / 10233 tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant 432 / 10233 tantièmes.

Se sont abstenus

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Question n° 14

En cas de résolution rejetée à la majorité de l'article 25 mais recueillant au moins 1/3 des voix, Désignation des membres du conseil syndical

Résolution non soumise à un vote.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, désigne en qualité de membre du Conseil Syndical, à compter de la présente assemblée, jusqu'à l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice arrêté au 31/12/2025, les personnes suivantes élues uni-nominale :

Se porte candida

L'assemblée générale désigne pour une durée de 1 an comme membre du conseil syndical ...

Question n° 15

Détermination du montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est obligatoire (Montant voté lors de la précédente AG : 1.500,00 €)

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, fixe à 1.500,00 € HT et jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes arrêtés au 31/12/2025 le montant des marchés et contrats à partir duquel le syndic devra consulter le Conseil Syndical.

Vote(nt) **POUR** : 11 copropriétaire(s) totalisant 5178 / 10233 tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant 432 / 10233 tantièmes.

Se sont abstenus :

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Question n° 16

En cas de résolution rejetée à la majorité de l'article 25 mais recueillant au moins 1/3 des voix, Détermination du montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est obligatoire

PDU

B1

Résolution non soumise à un vote.

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, fixe à 1.500,00 € HT et jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes arrêtés au 31/12/2025 le montant des marchés et contrats à partir duquel le syndic devra consulter le Conseil Syndical.

Question n° 17

Détermination du montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire (article 21.2 de la loi SRU)

(Montant voté lors de la précédente AG : 3.000,00€)

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, fixe à 3.000,00 € HT et jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes arrêtés au 31/12/2025 le montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence des entreprises devra être effectuée.

Vote(nt) **POUR** : 11 copropriétaire(s) totalisant 5178 / 10233 tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant 432 / 10233 tantièmes.

Se sont abstenus

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Question n° 18

En cas de résolution rejetée à la majorité de l'article 25 mais recueillant au moins 1/3 des voix, Détermination du montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire (article 21.2 de la loi SRU)

Résolution non soumise à un vote.

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, fixe à 3.000,00 € HT et jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes arrêtés au 31/12/2025 le montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence des entreprises devra être effectuée.

Question n° 19

Délégation de pouvoir au Conseil Syndical

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

Rappel de l'article 21-1 créé par l'ordonnance du 30 octobre 2019, en application de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant sur l'Evolution du Logement de l'Aménagement du Numérique, dite Loi ELAN.

[...] Sans préjudice des disposition du a de l'article 25, lorsque le conseil syndical est composé d'au moins 3 membres, l'assemblée générale peut, par décision prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires, lui déléguer le pouvoir de prendre tout ou partie des décisions relevant de la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou votant par correspondance.

La délégation de pouvoir ne peut toutefois porter sur l'approbation des comptes, sur la détermination du budget prévisionnel, ou sur les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement [...]

Résolution

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'article 21-1 de la loi du 10 juillet 1965, créé par la loi ELAN et après en avoir délibéré, décide d'autoriser le Conseil Syndical à effectuer toute dépense selon les modalités suivantes :

- Dans la limite d'un budget de 0 € TTC conformément à l'article 21-2 de la Loi du 10 juillet 1965 ;

- Uniquement concernant les sujets suivants : Travaux d'entretien et petites réparations décisions relevant de la majorité simple (à l'exclusion du vote du budget prévisionnel, de l'approbation des comptes, des adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement) ;

- La présente délégation est valable pour une durée maximale de 2 ans conformément à l'article 21-3 de la loi du 10 juillet 1965 ;

ADU
BA

- Cette délégation n'est valable que pour les Conseils Syndicaux composés d'au moins de 3 membres ; les modalités de vote définies par l'article 21-5 de la Loi du 10 juillet 1965 prévoient que les décisions soient prises à la majorité avec voix prépondérante du Président du Conseil Syndical.

- Conformément aux dispositions de l'article 21-4 de la Loi du 10 juillet 1965, le Syndicat des copropriétaires doit, dans le cadre de cette délégation, souscrire une assurance responsabilité civile pour chacun des membres du Conseil Syndical. Le conseil Syndical rendra compte à la plus proche Assemblée Générale de l'exécution de cette délégation.

Il convient de noter que toutes les décisions relevant de la présente délégation devront faire l'objet d'un procès-verbal signé par au moins 2 membres du Conseil Syndical.

Les procès-verbaux en question devront être annexés au rapport d'activité du Conseil Syndical.

Vote(nt) **POUR** : 11 copropriétaire(s) totalisant **5178 / 10233** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant **432 / 10233** tantièmes.

Se sont abstenus

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Question n° 20

En cas de résolution rejetée à la majorité de l'article 25 mais recueillant au moins 1/3 des voix, Délégation de pouvoir au Conseil Syndical

Résolution non soumise à un vote.

Rappel de l'article 21-1 créé par l'ordonnance du 30 octobre 2019, en application de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant sur l'Evolution du Logement de l'Aménagement du Numérique, dite Loi ELAN.

[...] Sans préjudice des disposition du a de l'article 25, lorsque le conseil syndical est composé d'au moins 3 membres, l'assemblée générale peut, par décision prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires, lui déléguer le pouvoir de prendre tout ou partie des décisions relevant de la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou votant par correspondance.

La délégation de pouvoir ne peut toutefois porter sur l'approbation des comptes, sur la détermination du budget prévisionnel, ou sur les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement [...]

Résolution

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'article 21-1 de la loi du 10 juillet 1965, créé par la loi ELAN et après en avoir délibéré, décide d'autoriser le Conseil Syndical à effectuer toute dépense selon les modalités suivantes :

- Dans la limite d'un budget de 0 € TTC conformément à l'article 21-2 de la Loi du 10 juillet 1965 ;

- Uniquement concernant les sujets suivants : Travaux d'entretien et petites réparations décisions relevant de la majorité simple (à l'exclusion du vote du budget prévisionnel, de l'approbation des comptes, des adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement) ;

- La présente délégation est valable pour une durée maximale de 2 ans conformément à l'article 21-3 de la loi du 10 juillet 1965 ;

- Cette délégation n'est valable que pour les Conseils Syndicaux composés d'au moins de 3 membres ; les modalités de vote définies par l'article 21-5 de la Loi du 10 juillet 1965 prévoient que les décisions soient prises à la majorité avec voix prépondérante du Président du Conseil Syndical.

- Conformément aux dispositions de l'article 21-4 de la Loi du 10 juillet 1965, le Syndicat des copropriétaires doit, dans le cadre de cette délégation, souscrire une assurance responsabilité civile pour chacun des membres du Conseil Syndical. Le conseil Syndical rendra compte à la plus proche Assemblée Générale de l'exécution de cette délégation.

Il convient de noter que toutes les décisions relevant de la présente délégation devront faire l'objet d'un procès-verbal signé par au moins 2 membres du Conseil Syndical.

Les procès-verbaux en question devront être annexés au rapport d'activité du Conseil Syndical.

Question n° 21

Approbation du réajustement du budget de charges de l'exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et avoir délibéré, fixe le montant du budget de l'exercice comptable arrêté au 31/12/2025 à la somme de 26.439,29 € TTC.

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

Rappel :

- Article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965 :

Les appels de fonds 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 6-3 du décret du 17 mars 1967 :

A l'occasion de la mutation d'un lot :

- 1) le paiement des provisions exigibles du budget prévisionnel incombe au vendeur
- 2) le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget provisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité
- 3) le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes
- 4) toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 du décret du 17 mars 1967 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation.

- Loi SRU du 13 décembre 2000 :

La loi impose deux mesures au sujet des charges de copropriété :

- 1) les charges sont exigibles le premier jour de chaque trimestre civil
- 2) la lettre de relance revêt la forme d'un courrier recommandé avec accusé de réception. Elle vaut mise en demeure et fait courir un délai de 30 jours au terme duquel, la quote-part du copropriétaire débiteur sur les sommes votées non encore appelées devient exigible.

Afin de ne pas déséquilibrer la situation financière de l'immeuble, nous insistons sur la nécessité de régler les appels de fonds provisionnels, le 1er jour de chaque trimestre civil et les appels de fonds pour travaux ou appels de fonds exceptionnels, dans les délais impartis.

Vote(nt) **POUR** : 2 copropriétaire(s) totalisant **969 / 5178** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : 9 copropriétaire(s) totalisant **4209 / 5178** tantièmes.

©AVOVENTES.FR

Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .

Question n° 22

Approbation du projet de budget de charges de l'exercice du 01/01/2026 au 31/12/2026

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et avoir délibéré, fixe le budget prévisionnel de l'exercice comptable arrêté au 31/12/2026 à la somme de 26.439,29€ TTC

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

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

Rappel :

- Article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965 :

Les appels de fonds 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 6-3 du décret du 17 mars 1967 :

A l'occasion de la mutation d'un lot :

- 1) le paiement des provisions exigibles du budget prévisionnel incombe au vendeur
- 2) le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget provisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité
- 3) le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes
- 4) toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 du décret du 17 mars 1967 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation.

- Loi SRU du 13 décembre 2000 :

La loi impose deux mesures au sujet des charges de copropriété :

- 1) les charges sont exigibles le premier jour de chaque trimestre civil
- 2) la lettre de relance revêt la forme d'un courrier recommandé avec accusé de réception. Elle vaut mise en demeure et fait courir un délai de 30 jours au terme duquel, la quote-part du copropriétaire débiteur sur les sommes votées non encore appelées devient exigible.

Afin de ne pas déséquilibrer la situation financière de l'immeuble, nous insistons sur la nécessité de régler les appels de fonds provisionnels, le 1er jour de chaque trimestre civil et les appels de fonds pour travaux ou appels de fonds exceptionnels, dans les délais impartis.

Vote(nt) **POUR** : 2 copropriétaire(s) totalisant 969 / 5178 tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : 9 copropriétaire(s) totalisant 4209 / 5178 tantièmes.

© AVOVENTES.FR

Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .

Question n° 23

Maintien de l'avance de trésorerie permanente

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, décide en application de l'article 35 du décret du 17 mars 1967, de maintenir l'avance de trésorerie d'un montant de 3.550,04€

Vote(nt) **POUR** : 12 copropriétaire(s) totalisant 5610 / 5610 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Question n° 24

Décision à prendre concernant le pourcentage du compte dénommé Fonds de travaux

Montant du fonds travaux au 31/12/2024 : 3.870,49 €

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

A compter du 1er janvier 2017, la loi ALUR a imposé au syndicat des copropriétaires de constituer chaque année un fonds de travaux afin de permettre aux copropriétés de faire au face aux travaux d'entretien et de conservation de l'immeuble sans mettre en péril la situation financière de la copropriété. Ce montant doit représenter au minimum 5% du budget.

Le fonds de la copropriété ayant déjà été constitué, il est nécessaire cette année d'en actualiser le pourcentage.

Par conséquent, l'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide d'alimenter le fonds de travaux, d'un pourcentage du budget annuel de 5 % qui sera appelé trimestriellement en charges communes générale.

Vote(nt) **POUR** : 11 copropriétaire(s) totalisant 5178 / 10233 tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant 432 / 10233 tantièmes.

Se sont abstenus : @AVOVENTES.FR

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Question n° 25

En cas de résolution rejetée à la majorité de l'article 25 mais recueillant au moins 1/3 des voix, Décision à prendre concernant le pourcentage du compte dénommé **Fonds de travaux**

Résolution non soumise à un vote.

A compter du 1er janvier 2017, la loi ALUR a imposé au syndicat des copropriétaires de constituer chaque année un fonds de travaux afin de permettre aux copropriétés de faire au face aux travaux d'entretien et de conservation de l'immeuble sans mettre en péril la situation financière de la copropriété. Ce montant doit représenter au minimum 5% du budget.

Le fonds de la copropriété ayant déjà été constitué, il est nécessaire cette année d'en actualiser le pourcentage.

Par conséquent, l'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide d'alimenter le fonds de travaux, d'un pourcentage du budget annuel de 5 % qui sera appelé trimestriellement en charges communes générale.

Question n° 26

Décision à prendre pour réaliser les travaux de peinture de la porte accès cave face Intérieure et de la porte accès cour face extérieure Article 24

Conditions de majorité de l'Article 24.

Nous n'avons pas manqué de demander à la société LCDB de chiffrer la peinture de la porte accès caves côté intérieur et de la porte extérieure d'accès à la cour avec le remplacement de la grille basse, le coût est de 400 € HT.

1- Principe des travaux

L'assemblée générale après en avoir délibéré, décide de réaliser les travaux les travaux de peinture de la porte accès cave face intérieure et de la porte accès cour face extérieure par la société : LCDB et pour un montant de 400,00 € HT

2- Financement des travaux et de la rémunération du syndic sus votés

Ces travaux seront financés par le budget de fonctionnement.

Vote(nt) **POUR** : 1 copropriétaire(s) totalisant 472 / 4681 tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : 9 copropriétaire(s) totalisant 4209 / 4681 tantièmes.

Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .

Question n° 27

Autorisation permanente accordée à la Police Municipale de pénétrer dans les parties communes de l'immeuble

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des nouvelles dispositions de la loi autorise de manière permanente la police municipale, à pénétrer dans les parties communes de l'immeuble, ce, pour toute intervention touchant à la sécurité des biens, des personnes, ou à l'exercice d'un droit individuel de jouissance.

(loi 2021-1520 du 25/11/2021 Art 20 publié le 14/12/2021)

Vote(nt) **POUR** : 12 copropriétaire(s) totalisant 5610 / 5610 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Question n° 28

Décision à prendre concernant la répartition des factures de recherche de fuite

Conditions de majorité de l'Article 24.

Le syndic est systématiquement sollicité lors d'infiltrations constatées non seulement dans les parties communes mais également lorsqu'elles surviennent dans les appartements pour effectuer une recherche de fuites.

Dans le cadre de sa mission de pourvoir à la conservation et à l'entretien de l'immeuble, il lui appartient de faire procéder à cette recherche sans attendre que les propriétaires éventuellement responsables fassent le nécessaire.

Dans la plupart des cas, la recherche engagée conduit à constater que l'origine de ces infiltrations provient d'équipements strictement privatifs (robinets d'arrêt, canalisations spécifiques d'alimentation ou d'évacuation d'un appartement, chauffe-eau électrique,...)

De ce fait la facture d'intervention doit être prise en charge par le propriétaire de l'appartement concerné conformément aux dispositions légales et du règlement de Copropriété.

Cependant, il arrive que les copropriétaires contestent cette imputation estimant que étant le donneur d'ordre, le syndicat des copropriétaires par l'intermédiaire de son syndic doit prendre en charge ladite facture.

De ce fait il est proposé à l'assemblée générale la résolution suivante :

L'assemblée générale après avoir pris connaissance du projet de résolution, et après en avoir délibéré décide que la facturation de toute recherche de fuite diligenté par le syndic dans le cadre de sa mission et dont l'origine s'avérerait privative sera imputée au copropriétaire de l'appartement concerné.

NOUVELLES REGLES DE GESTION DES SINISTRES DEPUIS LE 1ER JUIN 2018

Nous vous informons que suite à la mise en place de nouvelles règles de gestion des sinistres dégâts des eaux survenus à compter du 1er juin 2018 dans les copropriétés, vos habitudes vont quelque peu changer en matière de gestion d'un dégât des eaux.

VOICI COMMENT PROCEDER :

VOUS ÊTES VICTIME OU RESPONSABLE D'UN DÉGÂTS DES EAUX :

- * Contactez votre assureur Habitation le plus rapidement possible
- * Il interviendra directement pour vos dommages

GESTION DES PREMIÈRES MESURES D'URGENCE :

- o Recherche de fuite (envoi du plombier par votre assureur)
- o Toutefois si votre assureur n'est pas en mesure de vous envoyer un plombier, vous pouvez joindre celui du syndic.

Les frais de recherche de fuite sont dans 99 % des cas remboursés par votre assurance.

En cas de difficultés, veuillez prendre contact avec nos services.

Vote(nt) **POUR** : 10 copropriétaire(s) totalisant 4681 / 4681 tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 2 copropriétaire(s) totalisant 929 / 5610 tantièmes.

Se sont abstenus

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés

Question n° 29

Point d'information sur les résolutions à porter à l'ordre du jour

Résolution non soumise à un vote.

Sachez que l'article 10 du décret n° 67-223, en date du 17 mars 1967, donne la possibilité à un (ou à plusieurs) copropriétaire(s) ou au conseil syndical de notifier au syndic les questions dont il(s) demande(nt) qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour de l'assemblée générale.

Le syndic informe l'assemblée générale que si un copropriétaire souhaite porter une question à l'ordre du jour de la prochaine assemblée, celui-ci devra envoyer son projet avant le 31/12 de l'année en cours.

Cette demande doit être formulée au syndic par courrier recommandé avec avis de réception. La demande doit parfois être accompagnée d'un projet de résolution.

Le copropriétaire qui projette la réalisation de certains travaux doit également accompagner la demande d'un document précisant la nature exacte desdits travaux.

Par ailleurs, si vous souhaitez porter une question à l'ordre du jour nécessitant l'établissement de devis pour la copropriété, nous vous remercions de bien vouloir nous en faire part avant le 31/12 sans attendre la réunion du conseil syndical.

Le syndic portera toutes ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le seront à l'assemblée suivante.

Question n° 30

Décision à prendre pour la réalisation d'un Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT)

Annexe : proposition EBA

Conditions de majorité de l'Article 24.

Rappel :

Dans le cadre de la loi Climat et résilience 2021-1104- art. 171 publiée le 24 août 2021, le projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT) devient obligatoire* pour les copropriétés de plus de 15 ans. Le PPPT a pour objectif d'anticiper et de planifier les travaux dans les parties communes ainsi que de définir les dépenses associées.

Le projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT) est réalisé à partir d'une analyse du bâti et des équipements de l'immeuble ainsi que du diagnostic de performance énergétique (DPE) mentionné à l'article L. 126-31 du code de la construction et de l'habitation.

Si le diagnostic technique global (DTG) ne fait apparaître aucun besoin de travaux au cours des dix années qui suivent son élaboration, le syndic est dispensé de l'obligation d'élaborer un projet de plan pluriannuel de travaux.

Le PPPT répond à trois enjeux principaux : la conservation du bâtiment pour prévenir le mécanisme naturel de son vieillissement, la protection des habitants, et la rénovation énergétique.

Le projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT) est un planning détaillé des travaux collectifs à mener au sein d'une copropriété, échelonné sur 10 ans. Il vise à garantir la sauvegarde de l'immeuble, l'entretien des parties collectives et des équipements communs, et l'amélioration de l'efficacité énergétique.

Le projet de plan pluriannuel de travaux comprend :

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 du code de la construction et de l'habitation que les travaux mentionnés ci-dessus 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 syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires les modalités d'élaboration du projet de plan pluriannuel de travaux, qui sont votées à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

Une fois réalisé, le projet de plan pluriannuel de travaux sera présenté à la première assemblée générale des copropriétaires qui suivra son élaboration ou sa révision. Quand le projet de plan fera apparaître la nécessité de réaliser des travaux dans les 10 prochaines années, le syndic inscrira à l'ordre du jour de cette assemblée générale la question de son adoption totale ou partielle qui sera votée à la majorité absolue (majorité des voix de tous les copropriétaires). En cas de refus de l'assemblée, le syndic devrait inscrire à nouveau cette question à l'ordre du jour de chaque assemblée annuelle d'approbation des comptes.

Lorsque le PPPT sera adopté, il deviendra un plan pluriannuel de travaux (PPT) car il ne s'agira plus d'un projet. Le syndic inscrira alors à chaque assemblée annuelle d'approbation des comptes les décisions relatives à la mise en œuvre de l'échéancier des travaux.

Les travaux seront ensuite votés au fur et à mesure, selon leur nature, à la majorité qui leur est applicable.

*L'obligation d'avoir réalisé un projet pluriannuel de travaux entrera progressivement en vigueur au cours des prochaines années, en fonction du nombre de lots, dans les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation :

Le 1er janvier 2023 pour les copropriétés de plus de 200 lots principaux,

Le 1er janvier 2024 pour celles comptant entre 51 et 200 lots principaux,

Le 1er janvier 2025 pour les copropriétés de 50 lots principaux ou moins.

De plus, cas de vente, le plan de travaux adopté (PPT) ou le rapport PPPT s'ajoutera à la liste des documents à remettre à l'acquéreur chez le notaire. Cette mesure entrera en vigueur un an après les dates présentées précédemment, soit le 1er janvier 2024 pour les copropriétés comprenant plus de 200 lots principaux.

Les copropriétaires s'estimant lésés par la non-réalisation du PPPT obligatoire pourront se retourner contre le syndicat pour demander réparation au titre de l'Article 14 de la loi du 10/07/1965.

Résolution :

1- L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du rappel et en avoir débattu, décide de confier la réalisation du Projet de Plan Pluriannuel de Travaux à l'entreprise EBA pour un montant de 4 686 euros TTC.

2 - Rémunération du Syndic

L'Assemblée Générale prend acte que les honoraires du syndic seront calculés au temps passé sur la base du taux horaire mentionné au Contrat de Syndic

3- L'assemblée générale décide de procéder aux appels comme suit :

-1 appel(s) de fonds exceptionnel(s) exigible(s) sous la clef de charges communes générales financé 3 800 euros par le fonds travaux constitué au 31/12/2024 et la différence soit financé au 01/07/2025.

Vote(nt) **POUR** : 10 copropriétaire(s) totalisant 4706 / 5178 tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : 1 copropriétaire(s) totalisant 472 / 5178 tantièmes.

Ont voté contre :

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant 432 / 5610 tantièmes.

Se sont abstenus

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés

Question n° 31

Vote sur la mise en œuvre des diligences utiles à la mise à jour restreinte du règlement de copropriété, savoir limitée à la création de parties communes spéciales, en application de l'article 6-2 de la Loi du 10 juillet 1965, ainsi qu'à la spécification des parties communes à jouissance privative, en application de l'article 6-3 de la Loi du 10 juillet 1965 et détermination du budget afférent :

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée générale, après en avoir délibéré décide de procéder à la mise en conformité du règlement de copropriété savoir limitée à la création de parties communes spéciales, en application de l'article 6-2 de la Loi du 10 juillet 1965, ainsi qu'à la spécification des parties communes à jouissance privative, en application de l'article 6-3 de la Loi du 10 juillet 1965 et ce pour un budget de 1 000,00 € TTC.

L'Assemblée générale, pour ce faire missionne le cabinet AUDINEAU & Associés, Avocats, pour procéder à cette mise à jour, pour un budget de 1 000,00 € conformément à la plaquette de présentation afférente, annexée à la convocation.

Cette dépense sera financée par la réalisation d'un appel de fonds spécifique qui sera rendu exigible en date du..... par imputation dans les charges communes générales.

A ce budget il conviendra de rajouter les frais de publication du modificatif du RCP par un Notaire, frais qui s'élèvent aux environs de 2 000 € TTC ainsi que les frais du Syndic devant représenter le SDC pour la signature chez le Notaire. Ces derniers frais seront financés par le budget de fonctionnement du Syndicat des Copropriétaires.

L'Assemblée Générale donne pouvoir au Syndic à l'effet de signer tous les actes et pièces modificatifs du Règlement de Copropriété.

Vote(nt) **CONTRE** : 10 copropriétaire(s) totalisant **4681 / 4681** tantièmes

©AVOVENTES.FR

Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .

Question n° 32

Vote sur la mise en œuvre des diligences utiles à la mise à jour globale du règlement de copropriété aux fins d'adaptation aux dispositions d'ordre public et détermination du budget afférent

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale, après en avoir délibéré décide de procéder à l'adaptation du règlement de copropriété de l'immeuble selon les dispositions de la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite loi ELAN et l'ordonnance du 30 octobre 2019, et ce pour un budget de - 3 600,00 € TTC pour les copropriétés jusqu'à 100 lots principaux,

L'assemblée générale, pour ce faire, missionne le cabinet AUDINEAU & Associés, avocats, pour procéder à cette mise à jour, pour un budget de 3 600.00 € TTC conformément à la plaquette de présentation afférente, annexée à la convocation.

Cette dépense sera financée par la réalisation d'un appel de fonds qui sera rendu exigible en date du -----.

A ce budget il conviendra de rajouter les frais de publication du modificatif du RCP par un Notaire, frais qui s'élèvent aux environs de 2 000 € TTC ainsi que les frais du Syndic devant représenter le SDC pour la signature chez le Notaire. Ces derniers frais seront financés par le budget de fonctionnement du Syndicat des Copropriétaires.

L'Assemblée Générale donne pouvoir au Syndic à l'effet de signer tous les actes et pièces modificatifs du Règlement de Copropriété.

Vote(nt) **POUR** : 1 copropriétaire(s) totalisant **497 / 5178** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : 10 copropriétaire(s) totalisant **4681 / 5178** tantièmes.

©AVOVENTES.FR

Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .

Question n° 33

Questions diverses (sans vote)

Résolution non soumise à un vote.

Utilisation des parties communes : il est rappelé que les parties communes ne doivent pas être encombrées par des objets personnels.

Le logement du 3ème étage se plaint d'une fissure sous la sous-face du balcon du 4ème étage côté rue. Une vérification sera faite si besoin par une société spécialisée.

PDU SA

Prévoir la pose de l'extincteur manquant au 4ème étage

Le cadenas de l'échelle n'a plus de clé.

S'assurer que les anciens WC communs qui ont été vendus soient alimentés en électricité par les parties communes ou alimentés leurs propres logements.

Une prise de terre existe dans l'immeuble, il est recommandé aux copropriétaires concernés d'effectuer le raccordement privatif dans le cas où leur logement n'est pas raccordé.

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

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

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

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

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

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

1. Art.24 : majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.
2. Art.25 : majorité des voix de tous les copropriétaires du syndicat.

Art.25-1 : si l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article précédent mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote. Si le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délais maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24.

Cet Art.25-1 n'est pas applicable aux décisions comportant les travaux de transformation, addition ou amélioration, à la demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et à la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation.

3. Art.26 : majorité des voix de tous les copropriétaires en nombre représentant au moins les 2/3 des voix du syndicat.

L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'étant posée, l'assemblée se termine à 19h59.

DISPOSITIONS LEGALES :

Les dispositions légales actuellement en vigueur nous obligent à notifier en la forme recommandée avec accusé de réception, le présent procès-verbal, aux copropriétaires qui n'ont été ni présents, ni représentés à l'assemblée générale, ainsi qu'aux copropriétaires opposants à l'une ou plusieurs des résolutions adoptées ou refusées par l'assemblée générale.

Par ailleurs, les mêmes dispositions légales nous font obligation de reproduire, ci-après, in extenso : < Loi du 10/7/1965 – article 42 alinéa 2 : " les actions 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 1 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 1ère phrase du présent alinéa".

Rappel est fait que les actions de contestation doivent être faites non par lettre recommandée avec accusé de réception, mais par voie d'assignation devant le tribunal de grande instance du ressort duquel dépend l'immeuble.

Le président

Les scrutateurs

Le secrétaire

© AVOVENTES.FR

LE CARNET D'ENTRETIEN
DE VOTRE COPROPRIETE

SDC 9 RUE GESNOUIN
9 rue Gesnouin
92110 CLICHY

Immeuble de 22 lots principaux

SECR
gestion

SDC 9 RUE GESNOUIN

Immeuble de 22 lots principaux 35 lots secondaires,

Immatriculé au registre sous le N° : AB6505317 Le 12/07/2022

SYNDIC EN EXERCICE

SECRI GESTION

19, rue Pasteur
92300 Levallois-Perret

Téléphone : 01.55.90.00.10

Carte professionnelle n° 9201 2016 000 011 118

Délivrée par CPI ILE DE FRANCE

Siret n° 44875871400019 Ape n° 703 C

Responsable :

Comptable :

Négociateur :

Directrice Copr :

ASSISTANT COMPT :

©AVOVENTES.FR

MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

©AVOVENTES.FR

PROCEDURES :

Existe-t-il des procédures en cours ? **NON**

Si oui :

- Objet des procédures : =
- Etat des procédures : =

Toutes indemnités à recevoir ou à payer demeureront acquises ou seront à la charge du syndicat. Les parties devront prendre dans l'acte de vente, toute convention particulière à cet égard : cette convention n'ayant d'effet qu'entre les parties.

REGLEMENT DE COPROPRIETE OU STATUTS

Date de publication du règlement de copropriété : - 15/11/1966

Nom du notaire dépositaire : - ETUDE GRATENS

DESCRIPTIF

Adresse : - 74 BD JEAN JAURES à CLICHY

Vous pouvez vous procurer le règlement de copropriété auprès du notaire désigné ci-dessus ou auprès de nos services moyennant le coût des photocopies.

MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

- Le règlement de copropriété a-t-il été modifié ? OUI
- A quelle date ? Octobre 2007
- Nom et résidence du notaire dépositaire : ETUDE CYWIE Notaire 49, av. Chandon BP 007 à GENNEVILLIERS
- Sur quels points ? Vente WC
- Existe-t-il des modifications du règlement de copropriété non déposées chez un notaire et/ou non publiées ? OUI / NON
- Le règlement de copropriété a-t-il été adapté pour satisfaire à la loi SRU (L. art. 49) ? OUI / NON

CARNET D'ENTRETIEN

DATE DE CONSTRUCTION DE L'IMMEUBLE :1930 =

(Si date connue)

CARNET D'ENTRETIEN

- Type immeuble :

OUI
AUTRE

EQUIPEMENTS COLLECTIFS

EXTERIEURS :

Clôtures	N	Eclairage extérieur	N
Parkings extérieurs	N	Portail automatique	N
Porte de garage	N	Piscine	N
Espaces verts	N	Sprinkler	N
Aire de jeux	N	Tennis	N

CONTROLE D'ACCES :

Interphone	N	Vidéophone	N
Digicode	O	Telpass	N
Vigik	N	Gardien (loge)	N
Alarme	N	Horloge automatique	N

EQUIPEMENTS DIVERS :

Antenne collective	O	Réseau câblé	N
Ascenseur	N	Monte-charge	N
Télésurveillance	N	Groupe électrogène	N
Extincteurs	N	Détection incendie	N
VMC	N	Climatisation	N
Surpresseur	N	Pompe de relevage	N
Colonne sèche	N	Vide-ordures	N
Bloc de secours	N	Ferme-porte	N
Porte coupe-feu	N	Colonne de terre	O
Traitement des eaux	N	Extracteurs	N
RESEAU SANITAIRE:			
Eau froide collective	O	Eau chaude collective	N

DESCRIPTIF

Chauffage collectif N
 Energie chauffage Fioul/Gaz/Électricité/Géothermique

COMPTEURS :

Eau froide O Eau chaude N
 Calorifiques N Relevés à distance N

MESURES ADMINISTRATIVES

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

- d'un arrêté de péril ? NON
- d'une déclaration d'insalubrité ? NON
- d'une injonction de travaux ? NON
- d'inscription à l'inventaire ou de classement comme monument historique ? NON

AMIANTE

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

A - Parties communes :

- 1 - Des recherches ont-elles été effectuées en vue de déterminer la présence ou non d'amiante ? OUI
 - 2 - Les recherches effectuées ont-elles conclu à l'absence d'amiante ? OUI
 - 3 - Un Diagnostic Technique Amiante portant sur les points visés par les dispositions du décret n° 2002-839 du 3 mai 2002 et de l'arrêté du 22 août 2002 a-t-il été effectué ? NON
- Joindre la fiche récapitulative du DTA

B - Parties privatives :

- 1 - Des recherches ont-elles, à la connaissance du syndic, été effectuées en vue de déterminer la présence ou non d'amiante ? NON
- 2 - Les recherches effectuées ont-elles conclu à l'absence d'amiante ? OUI / NON
- 3 - Les recherches ont-elles porté sur les points visés par le décret n° 2002-839 du 3 mai 2002 ? OUI / NON

PLOMB

- Textes applicables :

- article L. 32-5 de la loi 98-657 du 29/07/1998
- décret 99-484 du 09/06/1999
- arrêté du 12/07/1999
- circulaire UHC/QC/1 n°2001 du 16/01/2001
- décret 2002-120 du 30/01/2002 (Articles L. 1334-5 et suivants du Code de la Santé Publique)
- loi n° 2004-806 du 9 août 2004

- L'immeuble est-il soumis à la réglementation sur le plomb ? OUI
- Si oui: une recherche a-elle été effectuée sur les parties communes ? OUI
- Rapport joint : OUI
- Existe-t-il des mesures d'urgence (DDASS, Préfecture)? NON

TERMITES - ETAT PARASITAIRE (PARTIES COMM.)

- Textes applicables :
 - article 3 de la loi n° 99-471 du 08/06/1999
 - décret n° 2000-613 du 03/07/2000
 - arrêtés locaux
- Situation immeuble : Concerné
- Rapport joint : NON

AUTRES DIAGNOSTICS SANITAIRES EVENTUELS

- Légionella, Radon, Mèrulle, etc... NON

AUTRES DIAGNOSTICS TECHNIQUES

PISCINE ENTERREE NON CLOSE

- Textes applicables :
 - loi n°2003-9 du 3 janvier 2003
 - décret n°2003-1389 du 31 décembre 2003
- L'immeuble est-il équipé d'une piscine collective enterrée non close ? NON
- Un système de sécurité a-t-il été mis en place? OUI / NON
- Une étude de mise en conformité a-t-elle été réalisée ? OUI / NON

64658924 assurance Immeuble

par tacite reconduction
assurance immeuble

Souscrit avec

P.PLASSE & Cie
81, rue d'Amsterdam
75381 PARIS CEDEX 8

Compagnie

ALLIANZ ALLIANZ
DIRECTION INDEMNISATION IARD
Imm NEPTUNE CASE COURRIER 1542
92086PARIS LA DEFENSE CEDEX

33835 COMPTEURS EAU

par tacite reconduction
COMPTEURS EAU

Souscrit avec

PROXISERVE

110 Rue Croizat
93200 ST DENIS

Téléphone : 01.43.62.40.00

1-0005 MAINTENANCE EXTINCTEURS

Reconduit le 01/01/1998 par tacite reconduction Résiliable le 31/12/1998
MAINTENANCE EXTINCTEURS

Souscrit avec

SAGEX

2 ALLEE NICEPHORE NIEPCE
93360 NEUILLY PLAISANCE

Téléphone : 01.77.74.12.60

B92110GESN00090 DERATISAION

Reconduit le 01/01/1997 par tacite reconduction Résiliable le 31/12/1997
DERATISAION

Souscrit avec

CHRISTAL

21 rue de Fécamp

75012 PARIS

Téléphone : 01.77.74.12.50

92110GESN00900 DERATISATION

Reconduit le 01/01/1997 par tacite reconduction Résiliable le 31/12/1997
DERATISATION

Souscrit avec

SAGEX

2 ALLEE NICEPHORE NIEPCE

93360 NEUILLY PLAISANCE

Téléphone : 01.77.74.12.60

TRAVAUX EN COURS VOTES OU EN PROJET

Bât. Intervenants

Type et Objets des travaux

UP TRAVAUX UP TRAVAU

16 RUE FERDINAND FLOCON
75018 PARIS
Téléphone : 06.43.63.25.85

TRAVAUX DE PURGE ET REPRISE DE CINQ
LITEAUX DE FENETRE COTE COUR

Votés le 16/12/2020

Bât. Intervenants

Type et Objets des travaux

SARL LCDB LEVALLOIS

68 RUE CHAPTAL
92300 LEVALLOIS PERRET
Téléphone : 01 47 58 07 64

Travaux de réfection du hall d'entrée

Votés le 04/07/2023

Bât. Intervenants

Type et Objets des travaux

Société BIEBER PVC

26, rue de l'Ormeteau
77500 CHELLES
Téléphone : 0164218040

Remplacement des fenêtres de la cage
d'escaliers

Votés le 04/07/2023

Bât. Intervenants

Type et Objets des travaux

SARL LCDB LEVALLOIS

68 RUE CHAPTAL
92300 LEVALLOIS PERRET
Téléphone : 01 47 58 07 64

Travaux ponçage et vitrification des
marches et paliers

Votés le 04/07/2023

Bât. Intervenants

Type et Objets des travaux

EBA

266 AVENUE DAUMESNIL
75012 PARIS

PPPT

Votés le 12/06/2025
Budget 6744.00€