

Syndicat des Copropriétaires
Résidence Le Clos des Vignes
16 rue Alphonse Pluchet
92220 BAGNEUX
9616

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 30 NOVEMBRE 2022

Mesdames et Messieurs les membres du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES de l'immeuble sis à Bagneux - 16 rue Alphonse Pluchet se sont réunis en Assemblée Générale le **30 NOVEMBRE 2022 à 18 heures** en la salle GABRIEL PERI sise 13 avenue Gabriel PERI 92220 BAGNEUX.

Les convocations ont été adressées par le Syndic, le Cabinet BALMA GESTION par lettres recommandées avec accusés de réception.

Votants 23 copropriétaires représentant 7838 / 10000 tantièmes.

Dont votants par correspondance 5 copropriétaires représentant 1293 / 10000 tantièmes

Sont absents 29 copropriétaires absents représentant 2162/ 10000 tantièmes.

©AVOVENTES.FR

L'Assemblée régulièrement convoquée et constituée peut valablement délibérer.

1. ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE (Article 24)

Résolution :

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

Pour : 7838 / 7838
Contre :
Abstention :

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DES VOIX EXPRIMEES

2. ELECTION DES SCRUTATEURS (Article 24)

Résolutions :

L'assemblée désigne en qualité de scrutatrice de séance :

Pour : 7838 / 7838
Contre :
Abstention :

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DES VOIX EXPRIMEES

3. ELECTION D'UN SECRETAIRE DE SEANCE (Article 24)

Résolution :

L'assemblée désigne en qualité de secrétaire de séance :
représentant le Cabinet BALMA GESTION,

Pour : 7838 / 7838
Contre :
Abstention :

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DES VOIX EXPRIMEES

4. RAPPORT DU CONSEIL SYNDICAL RELATIF A LA GESTION DE L'IMMEUBLE (PAS DE VOTE)

A) Point sur la tenue du budget de l'exercice 2021-2022

Il s'est rendue avec au Cabinet BALMA le 27 septembre 2022 afin de vérifier les comptes de l'exercice.

Le réel s'élève à 62 259 €, soit un dépassement de 5 606 € par rapport au budget voté à 56 653 €. Quelques explications ci-dessous :

Imputables en charges générales :

- intervention sur portail JB Fortin : 575 €

Imputables en charges ascenseur :

- cellule lumineuse 1 450 €

Imputables au bâtiment A (immeuble) :

- fermeture d'une trappe incendie 375 €
- réfection terrasse 1 585 €

Imputables au bâtiment B (maisons) :

Pas de dépassement

Imputables au parking :

- mises aux normes incendie Sicli 2 115 €
- multiples interventions sur portes basculantes + mise aux normes peinture zones de manœuvre 3 645 €

Soit environ + 9 745 € qui sont minorés par des postes budgétés non utilisés parmi lesquels :

- frais d'avocat : 1 000 € environ
- économie fonctionnement bâtiment B : 450 € environ
- moindre consommation d'eau : 1 000 € environ
- non comptabilisation d'une partie des contrats d'entretien des portes : 1 000 € environ

Soit au total - 3 450 € environ.

B) Budgets à venir (exercices 2022-2023 et 2023-2024)

Les membres du Bureau Syndical proposent de confirmer le montant du budget envisagé pour l'exercice 2022 - 2023 à 57 094 € comme présenté à l'AG 2021 ; la proposition de budget pour l'exercice suivant 2023-2024 est proposée à 58 352 €, prenant en compte une partie de l'inflation constatée actuellement.

C) Procédures en cours

Aucune procédure n'est en cours.

D) Débiteurs

A la clôture de l'exercice au 30 juin 2022, le solde des débiteurs était de 3 054 €. Le solde débiteurs / créditeurs à date sera présenté en séance.

E) Actions des membres du Conseil Syndical en 2021 - 2022

Les membres du Conseil Syndical des copropriétaires – et notamment – ont été présents pour de nombreuses opérations de maintenance, travaux ou demandes de devis (une centaine sur l'exercice) ; à titre d'exemple :

- Fibre optique : contrôle des installations,
- BR3D : suivi des contrats en cours,
- SICLI : contrats en cours, remplacement ou rechargement d'extincteurs détériorés / vidés, mises en conformité (bac à sable et pelle niv -2),
- SOFRAEVE : suivi de la mise en place (et du remplacement sous garantie) des câbles supports de la vigne vierge sur le mur garage,
- LEVAGE MODERNE : plusieurs appels pour portes ascenseur bloquées au RDC de l'immeuble + mise en place de cellule lumineuse en remplacement de l'œil,
- BOS : nombreuses interventions pour la défaillance des portes basculantes A. Pluchet et JB Fortin + réglages + bande palpeuse porte Fortin + mise en conformité peintures zones de manœuvre ; *nota : les dysfonctionnements de la porte basculante Pluchet se poursuivent, la question se pose de procéder à son remplacement,*
- RMP / Skytravo : poursuite des rendez-vous visant à obtenir des devis pour le nettoyage des façades des maisons et de l'immeuble + reprise de garde-corps et des balcons de l'immeuble,
- Rendez-vous à la Mairie de Bagneux pour l'obtention de sacs déchets verts (nota : plus de distribution, il faut que chaque copropriétaire se rende en mairie aux horaires d'ouverture pour en obtenir)

F) Actions des membres du Conseil Syndical prévues en 2022 - 2023

- SICLI : vérification de la colonne sèche de l'immeuble,
- Equipements électriques du parking (si voté) : suivi de l'installation de la colonne de distribution de l'énergie et des dérivations vers les copropriétaires intéressés,
- Nettoyage des façades (si voté) : suivi des travaux.

G) Divers

- Gestion des vigiks (affectation et demande de facturation au Cabinet BALMA)
- Etiquetage des boîtes aux lettres et interphone : coordination assurée par
- Diverses notes édictées au long de l'année pour le savoir vivre en copropriété : stationnement, linge aux balcons et fenêtres, respect des consignes sortie des encombrants ; concernant le tri sélectif, les membres du CS ont été contraints à plusieurs reprises de corriger eux-mêmes la désinvolture d'occupants peu soucieux en la matière... Ce n'est pas plus le rôle de la personne chargée de l'entretien de le faire l'entretien.
- Rappel du savoir-vivre collectif :
 - o Nuisances sonores diurnes et nocturnes :
 - Les travaux privatifs bruyants (tondeuse, perceuse, ...) sont autorisés uniquement en semaine, de 9h à 12h30 et de 14h à 17h30 et le samedi de 10h à 12h et de 14h à 16h (aucun travaux le dimanche),
 - Éviter d'accéder au local « Poubelles » ou de jeter du verre trop tôt le matin ou très tard le soir ;
 - Respecter le voisinage en étant vigilants tant à l'intérieur des logements que dans les jardins ou sur les balcons aux bruits occasionnés par la musique, la fermeture des portes, des fenêtres, les « réceptions », ...
 - Chien qui aboie (jour ou nuit) dans l'immeuble : faire rappel aux locataires
 - Les jeux de ballons ou raquettes sont interdits dans les parties communes ;
 - o Immeuble : l'usage des barbecues électriques, charbon ou à gaz est interdit sur les balcons au regard des risques d'incendie et des nuisances olfactives ;
 - o Stores extérieurs « Banne » : Dans le cadre d'ajout de stores extérieurs « Banne », la toile des stores devra être en tissu uni référence « AMANDE 7244 » (AG 04 10 10)
 - o Respecter les jours de ramassage des encombrants et des déchets verts (tableau sur la porte du local poubelles). **Ne pas déposer d'encombrants avant la veille de la date de passage.**

Motos stationnées irrégulièrement au -2 : apparemment statiques depuis des mois et appartenant à d'anciens locataires, il a été positionné une demande de retrait de ces motos (entre 2 et 4 suivant la période) ; il est proposé de faire procéder à leur enlèvement dans les prochaines semaines.

L'assemblée générale demande le retrait des scooters situés au -2 du parking.

5. APPROBATION DU COMPTE DE CHARGES COMMUNES COUVRANT LA PERIODE DU 01/07/2021 AU 30/06/2022

(Article 24)

Résolution :

L'assemblée générale approuve, sans réserve, en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes de charges et travaux de l'exercice clos le 30/06/2022.

Pour : 7838 / 7838

Contre :

Abstention :

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DES VOIX EXPRIMEES

6. APPROBATION DU COMPTE DE CHARGES TRAVAUX REFECTION PEINTURE DU PORTAIL ET PORTILLON (Article 24)

Résolution :

L'assemblée générale approuve, sans réserve, en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes travaux de réfection de la peinture du portail, et du portillon.

Pour : 7838 / 7838

Contre :

Abstention :

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DES VOIX EXPRIMEES

7. APPROBATION DU COMPTE DE CHARGES TRAVAUX REFECTION PEINTURE DE L'ESCALIER PARKING (Article 24)

Résolution :

L'assemblée générale approuve, sans réserve, en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes travaux de réfection de la peinture de l'escalier parking.

Pour : 7625 / 7838

Contre : 213 / 7838

Abstention :

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DES VOIX EXPRIMEES

8. APPROBATION DU COMPTE DE CHARGES TRAVAUX REFECTION DE L'ALLEE CLOS DES VIGNES (Article 24)

Résolution :

L'assemblée générale approuve, sans réserve, en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes travaux de réfection de l'allée Clos des Vignes.

Pour : 7838 / 7838

Contre :

Abstention :

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DES VOIX EXPRIMEES

9. QUITUS AU SYNDIC POUR SA GESTION ARRETE AU 30/06/2022 (Article 24)

Résolution :

L'assemblée générale donne quitus sans réserve au Syndic, pour sa gestion arrêtée au 30/06/2022.

Pour : 7838 / 7838

Contre :

Abstention :

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DES VOIX EXPRIMEES

10. DESIGNATION DU CABINET BALMA GESTION SELON CONTRAT JOINT A LA CONVOCATION (Article 25 voire 25-1)

Résolution :

L'Assemblée Générale désigne aux fonctions de syndic du Syndicat des Copropriétaires le cabinet BALMA GESTION dont le siège social est situé au 10, rue Perrée 75003 PARIS, ladite société est titulaire de la carte professionnelle n° CPI 750 2020 000 045 557, délivrée par la C.C.I d'Ile de France, et adhérente à la caisse de garantie CEGC.

Le présent mandat est accordé pour une durée de 13 mois soit au plus tard 6 mois après la clôture de l'exercice comptable en cours.

L'Assemblée Générale désigne le Président de séance pour signer au nom du Syndicat le contrat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

Pour : 7003 / 10000

Contre :

Abstention : 835 / 10000

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DES VOIX DU SYNDICAT

11. AJUSTEMENT DU BUDGET PREVISIONNEL DU 01/07/2022 AU 30/06/2023 (Article 24)

Résolution :

L'assemblée révisé le montant du budget de l'exercice à la somme de **57 097€**.

Pour : 7838 / 7838

Contre :

Abstention :

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DES VOIX EXPRIMEES

12. FIXATION DU BUDGET PREVISIONNEL DU 01/07/2023 AU 30/06/2024 (Article 24)

Résolution :

L'assemblée fixe le montant du budget de l'exercice à la somme de **58 352 €**.

Pour : 7809 / 7809

Contre :

Abstention : 29

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DES VOIX EXPRIMEES

13. FIXATION DU MONTANT DE L'AVANCE PERMANENTE DE TRESORERIE (Article 24)

Résolution :

L'assemblée fixe le montant de l'avance permanente de trésorerie à **9 516 €**.

Pour : 7838 / 7838

Contre :

Abstention :

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DES VOIX EXPRIMEES

14. ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL (Article 25 voire 25-1)

Le syndic rappelle les membres du conseil syndical actuels :

Résolutions :

14.1 Désignation de

Pour : 7003 / 10000

Contre :

Abstention : 835 / 10000

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DES VOIX DU SYNDICAT

14.2 Désignation de

Pour : 7003 / 10000

Contre :

Abstention : 835 / 10000

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DES VOIX DU SYNDICAT

Candidatures présentées en assemblée, les copropriétaires votants n'ont pas pris part au vote.

14.3 Désignation de

Pour : 6545 / 6545

Contre :

Abstention :

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DES VOIX DU SYNDICAT

14.4 Désignation de

Pour : 6545 / 6545

Contre :

Abstention :

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DES VOIX DU SYNDICAT

15. RAPPEL DES MODALITES DE CONSULTATION DES PIECES JUSTIFICATIVES DES CHARGES DE COPROPRIETE (PAS DE VOTE)

Les pièces comptables de l'immeuble seront à la disposition des copropriétaires qui le souhaitent en nos locaux et sur rendez-vous, au minimum 7 jours avant la date de la tenue de l'assemblée appelée à statuer sur les comptes.

Le Conseil Syndical pourra procéder à la vérification des comptes avant leur diffusion aux copropriétaires.

16. FIXATION PAR L'ASSEMBLEE D'UN MONTANT MAXIMUM DES DEPENSES A ENGAGER PAR LE SYNDIC SANS ACCORD PREALABLE DU CONSEIL SYNDICAL POUR L'ENTRETIEN DE L'IMMEUBLE (Article 25 voire 25-1)

Résolution :

Sauf cas d'urgence pour l'engagement de mesures conservatoires, l'assemblée fixe le montant maximum des dépenses à engager par le syndicat sans accord préalable du conseil syndical à : 1500 €

Pour : 7838 / 10000
Contre :
Abstention :

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DES VOIX DU SYNDICAT

17. FIXATION DU MONTANT A PARTIR DUQUEL UNE MISE EN CONCURRENCE DES ENTREPRISES EST OBLIGATOIRE (Article 25 voire 25-1)

Résolution :

Sauf cas d'urgence pour l'engagement de mesures conservatoires, l'assemblée fixe le montant à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire à : 2500 €

Pour : 7838 / 10000
Contre :
Abstention :

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DES VOIX DU SYNDICAT

18. MONTANT DES MARCHES ET CONTRATS – POUVOIR DONNE AU CONSEIL SYNDICAL SELON NOUVELLES DISPOSITIONS DE LA LOI ELAN (Article 25 voire 25-1)

Résolution :

L'Assemblée Générale fixe le montant maximum des dépenses à engager par le Syndic avec accord du Conseil Syndical, pour l'entretien de l'immeuble, à un montant de 6000 € TTC.

Pour un montant supérieur, l'avis de l'Assemblée Générale est exigé.

Si la trésorerie de l'immeuble est insuffisante pour couvrir cette dépense, le syndic informe l'assemblée qu'il procédera à un appel exceptionnel pour couvrir 100% du montant de la dépense.

Pour : 7838 / 10000
Contre :
Abstention :

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DES VOIX DU SYNDICAT

19. LOI ALUR : CONSTITUTION D'UNE PROVISION SPECIALE EN VUE DE FAIRE FACE AUX TRAVAUX D'ENTRETIEN (Article 25 voire 25-1)

Le Syndic informe l'assemblée que la constitution d'une provision spéciale en vue de financer des travaux futurs est obligatoire depuis le 1^{er} janvier 2017.

Au minimum, le montant épargné chaque année doit correspondre à 5% du budget annuel de fonctionnement de la copropriété, toutefois, si les copropriétaires le souhaitent, l'assemblée peut décider d'épargner un montant plus important.

Ces fonds sont déposés sur un compte épargne « travaux » différent du compte séparé courant du Syndicat et fera l'objet d'intérêts à son profit.

Résolution :

- L'assemblée décide de constituer une provision spéciale d'un montant de : **2850 Euros** (5% minimum du budget annuel) appelée en tantièmes généraux.
- L'assemblée décide d'appeler cette somme en même temps que le 4^{ème} appel de provisions sur charges de l'exercice comptable
- L'assemblée décide que cette avance et attachée au lot et ne fera donc pas l'objet d'un remboursement en cas de vente. Vendeur et acquéreur en feront leur affaire
- L'assemblée mandate le Syndic à l'effet de déposer ces fonds sur un compte épargne travaux ouvert au nom du Syndicat.
- Seule l'assemblée est habilitée à statuer sur l'emploi de ces fonds.

Pour : 7003 / 10000
Contre :
Abstention : 835 / 10000

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DES VOIX DU SYNDICAT

20. TRAVAUX D'INFRASTRUCTURE COLLECTIVE - COLONNE IRVE ET RACCORDEMENT AU RESEAU ELECTRIQUE PERMETTANT DE DESSERVIR L'ENSEMBLE DES PLACES DE PARKING : Article 25

DEVIS de la société ENEDIS N°DB21/027622 pour un montant de 7497 euros HT soit 7909 euros TTC+ Démarche mandat ENEDIS pour un montant de 700 euros HT soit 739 euros TTC.

La prestation Enedis consiste à installer une colonne électrique alimentée depuis le réseau Public de distribution dans l'ensemble du parking, (infrastructure collective) et y connecter des dérivations individuelles alimentant les points de livraisons situés sur les places de parking des utilisateurs qui en font la demande.

Chaque point de livraison est équipé d'un compteur du gestionnaire de réseau de distribution (Linky). Chaque utilisateur est indépendant dans le choix de son installateur et de son fournisseur d'électricité.

20.1) PRINCIPE DES TRAVAUX (Article 25 – Article 25-1)

Résolution :

L'assemblée générale décide de voter le principe des travaux de déploiement d'une infrastructure collective dans les niveaux -1 et -2 du parking.

Pour : 3359 / 4945

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE EN SECONDE LECTURE A LA MAJORITE DE L'ARTICLE 25.1

20.2) CHOIX DE L'ENTREPRISE (Article 25 – Article 25-1)

Résolution :

L'assemblée générale décide de retenir le DEVIS de la société ENEDIS N°DB21/027622 pour un montant de **8196.68 euros HT soit 8647 euros TTC**, incluant la démarche mandat ENEDIS pour un montant de 700 euros HT soit 739 euros TTC.

Pour : 4216 / 4945

Contre : 729 / 4945

Abstention :

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE EN SECONDE LECTURE A LA MAJORITE DE L'ARTICLE 25.1

Le syndic demandera l'actualisation du devis ENEDIS.

L'assemblée générale donne mandat au conseil syndical pour le choix définitif de la société.

20.3) FINANCEMENT DES TRAVAUX (Article 25 – Article 25-1)

Résolution :

L'assemblée fixe l'échéancier suivant pour le financement des travaux (hors honoraires syndic) :

1^{er} appel de fonds le 01/04/2023 de 50% du budget soit 4324 euros

2^{ème} appel de fonds le 01/06/2023 de 50% du budget soit 4324 euros

Rappel : Conformément aux dispositions des articles 1799 et suivants du code civil, à défaut de bénéficier d'une caution bancaire, le Syndicat des Copropriétaires doit disposer de la totalité des fonds avant de passer commande aux entreprises.

Pour : 4216 / 4945
Contre : 729 / 4945
Abstention :

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE EN SECONDE LECTURE A LA MAJORITE DE L'ARTICLE 25.1

20.4) CLE DE CHARGE (sans vote)

La réalisation des travaux sera imputée sur la clé de **charges parking**.

20.5) FIXATION DU MONTANT DES HONORAIRES DU SYNDIC (Article 25 – Article 25-1)

Résolution :

L'assemblée fixe le montant des honoraires du Syndic à :
Honoraires Syndic : de 0 € à 10000 € : 4,3 %HT/HT des travaux

Pour : 3373 / 4945

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE EN SECONDE LECTURE A LA MAJORITE DE L'ARTICLE 25.1

21. TRAVAUX D'INFRASTRUCTURE COLLECTIVE- SOLUTION DE RECHARGE ; Article 25

DEVIS de la société IZIVIA pour un montant de 2748 euros HT soit 2900 euros TTC en date du 19/01/2021

21.1) PRINCIPE DES TRAVAUX (Article 25 – Article 25-1)

Résolution :

L'assemblée générale décide de voter le principe des travaux portant la solution de recharge, partie collective. (Circuit de mise à la terre 136ML)

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE EN SECONDE LECTURE A LA MAJORITE DE L'ARTICLE 25.1

21.2) CHOIX DE L'ENTREPRISE (Article 25 – Article 25-1)

Résolution :

L'assemblée générale décide de retenir le DEVIS de la société IZIVIA pour un montant de 2748 euros HT soit 2 900 euros TTC.

Pour : 3616 / 4945

Contre : 1029 / 4945

429

Abstention : 300 / 4945

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE EN SECONDE LECTURE A LA MAJORITE DE L'ARTICLE 25.1

21.3) FINANCEMENT DES TRAVAUX (Article 25 – Article 25-1)

Résolution :

L'assemblée informe les copropriétaires que chacun fera son affaire du règlement auprès de son installateurs au moment où il le souhaitera.

Pour : 4073 / 4945
Contre : 729 / 4945
Abstention : 143 / 4965

© AVOVENTES.FR

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE EN SECONDE LECTURE A LA MAJORITE DE L'ARTICLE 25.1

21.4) CLE DE CHARGE (sans vote)

La réalisation des travaux sera imputée sur la clé de charges parking.

21.5) FIXATION DU MONTANT DES HONORAIRES DU SYNDIC (Article 25 – Article 25-1)

Résolution :

SANS OBJET

22. AUTORISATION DONNEE A M. X. COPROPRIETAIRE (OU LOCATAIRE/ OCCUPANT DE BONNE FOI DE M. Y) POUR LE LOT D'EMPLACEMENT PRIVATIF DE PARKING N°... (LOT N°L) DE RACCORDER SON INSTALLATION ELECTRIQUE PRIVATIVE POU ALIMENTER EXCLUSIVEMENT SON VEHR A L'ARMOIRE DE DISTRIBUTION DEDIEE A CET EFFET ET SITUÉ DANS LES PARTIES COMMUES DU PARKING (sans vote)

Cette résolution est un point information et ne donne pas lieu à un vote.

23. TRAVAUX DE NETTOYAGE ET DE TRAITEMENT DES DEUX FACADES (bâtiment A)

Devis de la société SKYTRAVAO N° 24-09/22 III en date du 24 Septembre 2022 pour un montant de 21.637 € TTC

23.1) PRINCIPE DES TRAVAUX (Article 25 – Article 25-1)

Le syndic rappelle à l'assemblée générale que la société SKYTRAVAO est intervenue à l'immeuble dans le cadre d'opération de chiffrage de travaux de **Nettoyage et de traitement des deux façades (bâtiment sur rue)**

Résolution :

L'assemblée générale décide de voter le principe des travaux portant sur la réalisation de **Nettoyage et de traitement des deux façades (bâtiment sur rue)**.

Pour : 5037 / 10000

Co

AS

At

© AVOVENTES.FR

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DES VOIX DU SYNDICAT

23.2) CHOIX DE L'ENTREPRISE (Article 25 – Article 25-1)

Résolution :

L'assemblée générale vote les travaux sur la base du devis SKYTRAVAO N° 24-09/22 III en date du 24 Septembre 2022 pour un montant de 21.637 € TTC.

Pour : 5037 / 10000

Contre : 1983 / 10000

Abstention : 1178 / 10000

© AVOVENTES.FR

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DES VOIX DU SYNDICAT

Le syndic demandera à la société SKYTRAVAO d'étendre son devis au niveau des balcons

23.3) FINANCEMENT DES TRAVAUX (Article 25 – Article 25-1)

Résolution :

L'assemblée fixe l'échéancier suivant pour le financement des travaux (hors honoraires syndic):

- 1^{ier} appel de fonds le 01/03/2023 de 40% du budget
- 2^{ème} appel de fonds le 01/04/2023 de 30% du budget
- 3^{ème} appel de fonds le 01/06/2023 de 30% du budget

Le commencement des travaux aura lieu début septembre 2023

Rappel : Conformément aux dispositions des articles 1799 et suivants du code civil, à défaut de bénéficiaire d'une caution bancaire, le Syndicat des Copropriétaires doit disposer de la totalité des fonds avant de passer commande aux entreprises.

Pour : 5037 / 10000

© AVOVENTES.FR

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DES VOIX DU SYNDICAT

23.4) CLE DE CHARGE (sans vote)

Résolution :

La réalisation des travaux sera imputée sur la clé de **charges bâtiment A**.

23.5) FIXATION DU MONTANT DES HONORAIRES DU SYNDIC (Article 25 – Article 25-1)

Résolution :

L'assemblée fixe le montant des honoraires du Syndic à :

Honoraires Syndic : de 10000 € à 50000 € : 3,3 % HT/HT des travaux

Pour : 5037 / 10000

© AVOVENTES.FR

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DES VOIX DU SYNDICAT

23.6) MANDAT AU CONSEIL SYNDICAL POUR LE CHOIX DEFINITIF DE LA SOCIETE (Article 25 – Article 25-1)

Résolution :

L'assemblée générale donne mandat au conseil syndical pour interroger d'autres sociétés en cours d'année et décider du choix définitif de la société intervenante.

Pour : 1505 / 7000

© AVOVENTES.FR

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE EN SECONDE LECTURE A LA MAJORITE DE L'ARTICLE 25.1

24. TRAVAUX DE NETTOYAGE ET DE TRAITEMENT DES FACADES DES PAVILLONS (Bâtiment B)

DEVIS de la société SKYTRAVAO N° 24-09/22 I en date du 24 Septembre 2022 pour un montant de 36.278 € TTC

24.1) PRINCIPE DES TRAVAUX (Article 25 – Article 25-1)

Le syndicat rappelle à l'assemblée générale que la société SKYTRAVAO est intervenue à l'immeuble dans le cadre d'opération de chiffrage de travaux de **Nettoyage et de traitement des pavillons**.

Résolution :

L'assemblée générale décide de voter le principe des travaux portant sur la réalisation de **Nettoyage et de traitement des pavillons.**

©AVOVENTES.FR

CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE EN SECONDE LECTURE A LA MAJORITE DE L'ARTICLE 25.1

24.2) CHOIX DE L'ENTREPRISE (Article 25 – Article 25-1)

Résolution :

L'assemblée générale vote les travaux sur la base du devis de SKYTRAVAO N° 24-09/22 l en date du 24 Septembre 2022 pour un montant de **36.278 € TTC.**

©AVOVENTES.FR

CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE A LA MAJORITE DES VOIX DU SYNDICAT

24.3) FINANCEMENT DES TRAVAUX (Article 25 – Article 25-1)

Résolution :

L'assemblée fixe l'échéancier suivant pour le financement des travaux (hors honoraires syndic):

- 1^{er} appel de fonds le 01/03/2023 de 40% du budget
- 2^{ème} appel de fonds le 01/04//2023 de 30% du budget
- 3^{ème} appel de fonds le 01/06/2023 de 30% du budget

Pour . 51.52 / 100mn

©AVOVENTES.FR

CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE A LA MAJORITE DES VOIX DU SYNDICAT

24.4) CLÉ DE CHARGE (sans vote)

La réalisation des travaux sera imputée sur la clé de **charges bâtiment B.**

24.5) FIXATION DU MONTANT DES HONORAIRES DU SYNDIC (Article 25 – Article 25-1)

Résolution :

L'assemblée fixe le montant des honoraires du Syndic à :

Honoraires Syndic : de 10000 € à 50000 € : 3,3 % HT/HT des travaux

©AVOVENTES.FR

CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE A LA MAJORITE DES VOIX DU SYNDICAT

24.6) MANDAT AU CONSEIL SYNDICAL POUR LE CHOIX DEFINITIF DE LA SOCIETE (Article 25 – Article 25-1)

Résolution :

L'assemblée générale donne mandat au conseil syndical pour interroger d'autres société en cours d'année et décider du choix définitif de la société intervenante.

©AVOVENTES.FR

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DES VOIX DU SYNDICAT

25. TRAVAUX DE NETTOYAGE ET DE TRAITEMENT DES RAMPES PARKING ET EDICULES (charge parking) (Article 25 – Article 25-1)

DEVIS de la société L SKYTRAVAO N° 24-09/22 II en date du 24 Septembre 2022 pour un montant de 18 728.60 € TTC

25.1) PRINCIPE DES TRAVAUX (Article 25 – Article 25-1)

Le syndic rappelle à l'assemblée générale que la société SKYTRAVAO est intervenue à l'immeuble dans le cadre d'opération de chiffrage de travaux de **Nettoyage et de traitement des rampes parking et édicules**.

Résolution :

L'assemblée générale décide de voter le principe des travaux portant sur la réalisation de **Nettoyage et de traitement des rampes parking et édicules**.

Pour 2520 / 4000

©AVOVENTES.FR

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE EN SECONDE LECTURE A LA MAJORITE DE L'ARTICLE 25.1

25.2) CHOIX DE L'ENTREPRISE (Article 25 – Article 25-1)

Résolution :

L'assemblée générale vote les travaux sur la base du devis de SKYTRAVAO N° 24-09/22 II en date du 24 Septembre 2022 pour un montant de **18 728.60 € TTC**.

©AVOVENTES.FR

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE EN SECONDE LECTURE A LA MAJORITE DE L'ARTICLE 25.1

25.3) FINANCEMENT DES TRAVAUX (Article 25 – Article 25-1)

Résolution :

L'assemblée fixe l'échéancier suivant pour le financement des travaux (hors honoraires syndic):

1^{er} appel de fonds le 01/03/2023 de 40% du budget

2^{ème} appel de fonds le 01/04/2023 de 30% du budget

3^{ème} appel de fonds le 01/06/2023 de 30% du budget



CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE EN SECONDE LECTURE A LA MAJORITE DE L'ARTICLE 25.1

25.4) CLE DE CHARGE (sans vote)

La réalisation des travaux sera imputée sur la clé de charges parking.

25.5) FIXATION DU MONTANT DES HONORAIRES DU SYNDIC (Article 25 – Article 25-1)

Résolution :

L'assemblée fixe le montant des honoraires du Syndic à :

Honoraires Syndic : de 10000 € à 50000 € : 3,3 % HT/HT des travaux

Pour : 4097 / 4000



CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE EN SECONDE LECTURE A LA MAJORITE DE L'ARTICLE 25.1

25.6) MANDAT AU CONSEIL SYNDICAL POUR LE CHOIX DEFINITIF DE LA SOCIETE (Article 25 – Article 25-1)

Résolution :

L'assemblée générale donne mandat au conseil syndical pour interroger d'autres sociétés en cours d'année et décider du choix définitif de la société intervenante.



CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE EN SECONDE LECTURE A LA MAJORITE DE L'ARTICLE 25.1

26. AUTORISATION DONNEE A @AVOVENTES.FR D'INSTALLER DES APPAREILS DE CLIMATISATION DANS LEUR APPARTEMENT, LOT N°17 BATIMENT A (Article 25)

Courrier de @AVOVENTES.FR en LRAR en date du 28 septembre 2022.

Le syndic informe l'assemblée générale des travaux que souhaite réaliser @AVOVENTES.FR dans son appartement ; il s'agira de l'installation de :

- Deux climatiseurs sans unité extérieure (modèle joint à la convocation avec un plan par niveau et schéma descriptif de l'appareil)

Résolution :

L'assemblée générale donne son accord sur la réalisation des travaux de @AVOVENTES.FR

Pour : 7622 / 10000
Contre : 190 / 10000
Abstention : 26 / 10000

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DES VOIX DU SYNDICAT

27. RAPPEL DES DECISIONS DE GESTION COURANTE ET PRISES AUX ASSEMBLEES PRECEDENTES (SANS VOTE)

- Rappel de l'interdiction de stationner les motos et vélos en dehors des places de stationnement affectés à un résident. Les copropriétaires bailleurs sont invités à rappeler cette règle à leur locataire.

Rappel Point 26 de l'Assemblée générale de décembre 2015 :

Le Syndic informe l'assemblée :

- que l'usage des barbecues (électriques, charbon ou à gaz) est interdit sur les balcons (risques d'incendie et nuisances olfactives) – décision déjà inscrite au point 19 de l'Assemblée générale d'octobre 2014
- qu'il est interdit de faire sécher du linge aux fenêtres, seul le mobilier de jardin est autorisé sur les balcons,
- que les jeux de ballon et de raquette sont interdits dans les parties communes.

Point n°23 de l'Assemblée générale de novembre 2013 :

Il est demandé aux copropriétaires bailleurs de rappeler à leurs locataires les horaires tolérés pour la réalisation des travaux privés bruyants (tondeuse, perceuse, etc...) dans les limites suivantes :

- en semaine, de 9h à 12h30 et de 14h à 17h30,
- le samedi de 10h à 12h et de 14h à 16h.
- Pas de travaux bruyants les dimanches et jours fériés.

□□ Point n°23 de l'Assemblée générale d'octobre 2010 :

- Rappel de l'interdiction formelle de stationner un véhicule (deux ou quatre roues), dans l'allée devant les pavillons et les sous-sols parkings en dehors des places de stationnement et des boxes : Usage de l'allée réservé aux véhicules de secours (pompiers et ambulances). L'arrêt pour déchargement d'un véhicule léger est toléré pour les propriétaires des pavillons. Le stationnement d'un véhicule à moteur (deux ou quatre roues), dans l'allée doit donc demeurer exceptionnel dans sa fréquence et sa durée. La structure de l'allée ne permet pas de supporter la charge induite par un camion de déménagement.
- Rappel des dispositions relatives aux encombrants : A conserver chez soi jusqu'au ramassage par les services de la Mairie. En aucun cas ils ne doivent encombrer l'espace réservé aux poubelles.

Les copropriétaires bailleurs sont invités à signaler ces interdictions à leurs locataires.

- Rappel, la copropriété est désormais câblée en fibre optique tant au niveau de l'immeuble que des maisons. Les travaux ont été effectués par ORANGE mais chaque logement a le choix de son opérateur.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour et plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 21h 30

© AVOVENTES.FR

AVOVENTES.FR - 10 rue Parée - 75003 Paris - Tél. 01 45 22 97 16
Syndic de Copropriété
10 rue Parée
75003 Paris
Tél. 01 45 22 97 16

ARTICLE 42 – ALINEA 2 DE LA LOI 65.557 du 10 JUILLET 1965

LES ACTIONS QUI ONT POUR OBJET DE CONTESTER LES DECISIONS PRISES PAR LES ASSEMBLEES GENERALES DOIVENT, A PEINE DE DECHANCEANCE, ETRE INTRODUITES PAR LES COPROPRIETAIRES OPPOSANTS OU DEFAILLANTS DANS UN DELAI DE DEUX MOIS A COMPTER DE LA NOTIFICATION DES DITES DECISIONS QUI LEUR EST FAITE A LA DILIGENCE DU SYNDIC DANS UN DELAI D'UN MOIS A COMPTER DE LA TENUE DE L'ASSEMBLEE GENERALE.

SAUF EN CAS D'URGENCE, L'EXECUTION PAR LE SYNDIC DES TRAVAUX DECIDES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE EN APPLICATION DES ARTICLES 25 ET 26 EST SUSPENDUE JUSQU'A L'EXPIRATION DU DELAI MENTIONNE A LA PREMIERE PHRASE DU PRESENT ALINEA.

