



10, rue Perrée 75003 PARIS  
Tel : 01 45 22 97 16  
Fax : 09 59 22 88 74  
balma@balmagestion.fr



## PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 29/11/2023 COPROPRIETE 16 RUE ALPHONSE PLUCHET 92220 BAGNEUX

L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS  
LE VINGT NEUF NOVEMBRE A DIX HUIT HEURES

Les copropriétaires se sont réunis en assemblée générale, sur convocation adressée par le Syndic BALMA GESTION par lettre recommandée avec accusé de réception, afin de délibérer sur l'ordre du jour.

Une feuille de présence mentionnant les noms, prénoms, et adresses de chacun des copropriétaires a été émargée par chacun d'eux lors de l'entrée en séance, tant en leur nom personnel, que le cas échéant, à titre de mandataire.

A l'ouverture de la séance à 18 H 00, le Président, après avoir vérifié les pouvoirs et signé la feuille de présence, remercie les copropriétaires présents et représentés et annonce :

**Sont présents et représentés : 22 copropriétaires représentant 6 751 / 10 000 tantièmes**

**Sont absents : 30 copropriétaires représentant 3 249 / 10 000 tantièmes**

© AVOVENTES.FR

L'Assemblée régulièrement convoquée et constituée peut valablement délibérer.

L'Assemblée Générale procède à la composition du bureau :

### POINT 1 : ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE (ARTICLE 24)

Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale procède à un vote duquel il ressort :

#### RESOLUTION

#### L'Assemblée Générale nomme :

Cette résolution soumise aux voix recueille :

- Contre : -/-
- Abstention : -/-
- Pour : Tous les copropriétaires présents ou représentés soit 6751 / 6751<sup>o</sup>

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DES PRESENTS ET REPRESENTES**

### POINT 2 : ELECTION DES SCRUTATEURS (ARTICLE 24)

Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale procède à un vote duquel il ressort :

### RESOLUTION

**L'Assemblée Générale nomme :**

- . Contre : -/-
- . Abstention : -/-
- . Pour : Tous les copropriétaires présents ou représentés soit 6751 / 6751<sup>e</sup>

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE A LA MAJORITÉ DES PRÉSENTS ET REPRÉSENTÉS**

**L'Assemblée Générale nomme :**

- . Contre : -/-
- . Abstention : -/-
- . Pour : Tous les copropriétaires présents ou représentés soit 6751 / 6751<sup>e</sup>

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE A LA MAJORITÉ DES PRÉSENTS ET REPRÉSENTÉS**

### **POINT 3 : ELECTION DU SECRETAIRE (ARTICLE 24)**

Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale procède à un vote duquel il ressort :

### RESOLUTION

**L'Assemblée Générale nomme :**

**représentant le Cabinet BALMA GESTION, est élue au poste de Secrétaire de séance.**

- . Contre : -/-
- . Abstention : -/-
- . Pour : Tous les copropriétaires présents ou représentés soit 6751 / 6751<sup>e</sup>

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE A LA MAJORITÉ DES PRÉSENTS ET REPRÉSENTÉS**

Après avoir procédé à un vote nominatif, l'Assemblée Générale approuve la constitution du bureau comme indiquée ci-dessus.

### **POINT 4 : RAPPORT DU CONSEIL SYNDICAL RELATIF A LA GESTION DE L'IMMEUBLE (PAS DE VOTE)**

Le rapport du conseil syndical était joint à la convocation.

**Arrivée de (612) portant le nombre de présents et représentés à 23 représentants 7363/10 000**  
**tantièmes**

### **POINT 5 : APPROBATION DU COMPTE DE CHARGES DE L'ANNEE 2022-2023 COUVRANT LA PERIODE DU 01/07/2022 AU 30/06/2023 APPROBATION DE LEUR REPARTITION ANSI QUE DE LA SITUATION DE TRESORERIE CORRESPONDANTE JOINTE (ARTICLE 24)**

Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale procède à un vote duquel il ressort :

### RESOLUTION :

**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 Juin 2023.**

- . Contre : -/-
- . Abstention : -/-
- . Pour : Tous les copropriétaires présents ou représentés soit 7363 / 7363<sup>e</sup>

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE A LA MAJORITÉ DES PRÉSENTS ET REPRÉSENTÉS**

**POINT 6 : QUITUS A DONNER AU SYNDIC POUR SA GESTION AU 30/06/2023 (Article 24)**

Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale procède à un vote duquel il ressort :

**RESOLUTION :**

**L'Assemblée Générale donne quitus sans réserve au Syndic, pour sa gestion arrêtée au 30 juin 2023.**

- . Contre : -/-
- . Abstention : -/-
- . Pour : Tous les copropriétaires présents ou représentés soit 7363 / 7363<sup>e</sup>

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DES PRESENTS ET REPRESENTES**

**POINT 7 : INFORMATION SUR LES MODALITES DE CONSULTATION DES PIECES JUSTIFICATIVES DES CHARGES DE COPROPRIETE (en application de l'Article 2 de la loi du 31 décembre 1985)**

Le Syndic informe que la consultation des comptes aura lieu 7 jours francs avant la prochaine Assemblée Générale à 14 heures dans les bureaux du Syndic.

Le Conseil Syndical est libre de vérifier les comptes de l'immeuble quand il le souhaite sur rendez-vous avec le service comptable. Il est indiqué que le Conseil Syndical a accès aux factures et autres documents comptables sur leur espace client dédié.

**POINT 8 : AJUSTEMENT DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE 2023-2024 (ARTICLE 24)**

Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale procède à un vote duquel il ressort :

**RESOLUTION :**

**L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, fixe le budget prévisionnel à la somme de 61 000 €.**

- . Contre : -/-
- . Abstention : -/-
- . Pour : Tous les copropriétaires présents ou représentés soit 7363 / 7363<sup>e</sup>

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DES PRESENTS ET REPRESENTES**

**POINT 9 : BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE 2024-2025 (ARTICLE 24)**

Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale procède à un vote duquel il ressort :

**RESOLUTION :**

**L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, fixe le budget prévisionnel à la somme de 61 000 €.**

- . Contre : -/-
- . Abstention : -/-
- . Pour : Tous les copropriétaires présents ou représentés soit 7334 / 7363<sup>e</sup>

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DES PRESENTS ET REPRESENTES**

**POINT 10 : AVANCE DE TRESORERIE PERMANENTE (ARTICLE 24)**

Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale procède à un vote duquel il ressort :

**RESOLUTION :**

**L'Assemblée Générale fixe l'avance de trésorerie permanente à 1/6<sup>e</sup> du budget prévisionnel soit la somme de 9516 €**

- . Contre : -/-
- . Abstention : -/-
- . Pour : Tous les copropriétaires présents ou représentés soit 7363 / 7363<sup>e</sup>

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DES PRESENTS ET REPRESENTES**

**POINT 11 : BUDGET POUR LE FONDS SPECIAL TRAVAUX (ARTICLE 25)**

Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale procède à un vote duquel il ressort :

**RESOLUTION :**

**L'assemblée décide de constituer une provision spéciale d'un montant de 5% du budget annuel appelée en tantièmes généraux. Cette somme sera appelée en même temps que le 4<sup>ème</sup> appel de provisions sur charges de l'exercice comptable**

**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.**

Contre : -/-  
Abstention : -/-  
Pour : Tous les autres copropriétaires présents ou représentés soit 7334 / 10 000<sup>e</sup>

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DES PRESENTS ET REPRESENTES**

**POINT 12 : DESIGNATION DU CABINET BALMA GESTION EN QUALITE DE SYNDIC DE L'IMMEUBLE (ARTICLE 25 VOIRE 25-1)**

Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale procède à un vote duquel il ressort :

**RESOLUTION :**

**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 Perree 75003 PARIS, ladite société est titulaire de la carte professionnelle n° CPI 7501 2020 000 045 557 délivrée par la CCI d'ILE DE FRANCE, et adhérente à la caisse de garantie AXA.**

**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.**

Contre : -/-  
Abstention : -/-  
Pour : Tous les copropriétaires présents ou représentés soit 7363 / 10 000<sup>e</sup>

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DES VOIX DU SYNDICAT**

**POINT 13 : DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 25 VOIRE 25-1)**

**POINT 13-1 : CANDIDATURE DE**

Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale procède à un vote duquel il ressort :

**RESOLUTION :**

**L'Assemblée, après en avoir délibéré, désigne aux fonctions de membres du Conseil Syndical :**

Contre : -/-  
Abstention : -/-  
Pour : Tous les copropriétaires présents ou représentés soit 7363 / 10 000<sup>e</sup>

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DES VOIX DU SYNDICAT**

**POINT 13-2 : CANDIDATURE**

Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale procède à un vote duquel il ressort :

**RESOLUTION :**

**L'Assemblée, après en avoir délibéré, désigne aux fonctions de membres du Conseil Syndical :**

CAVOVENTES.FR

- . Contre : -/-
- . Abstention : -/-
- . Pour : Tous les copropriétaires présents ou représentés soit 7363 / 10 000<sup>e</sup>

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DES PRESENTS ET REPRESENTES**

**POINT 13-3 : CANDIDATURE DE**

CAVOVENTES.FR

Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale procède à un vote duquel il ressort :

**RESOLUTION :**

**L'Assemblée, après en avoir délibéré, désigne aux fonctions de membres du Conseil Syndical :**

CAVOVENTES.FR

- . Contre : -/-
- . Abstention : -/-
- . Pour : Tous les copropriétaires présents ou représentés soit 7363 / 10 000<sup>e</sup>

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DES PRESENTS ET REPRESENTES**

**POINT 14 : MONTANT DES MARCHES ET CONTRAT – CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 25 VOIRE-1) (APPLICATION DE L'ARTICLE 21 DU DECRET DU 17 MARS 1967)**

Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale procède à un vote duquel il ressort :

**RESOLUTION :**

**L'Assemblée Générale décide de fixer à 1500 €, le montant maximum des marchés de travaux et contrats de fournitures pour lesquels la consultation du Conseil Syndical par le syndic est obligatoire.**

- . Contre : -/-
- . Abstention : -/-
- . Pour : Tous les copropriétaires présents ou représentés soit 7363 / 10 000<sup>e</sup>

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DES VOIX DU SYNDICAT**

**POINT 15 : MONTANT DES MARCHES ET CONTRAT – MISE EN CONCURRENCE (ARTICLE 25 VOIRE-1) (LOI DITE S.R.U DU 13/12/00)**

Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale procède à un vote duquel il ressort :

**RESOLUTION :**

**L'Assemblée générale décide de fixer à 2500 €, le montant des marchés de travaux et contrats de fournitures à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.**

- . Contre : -/-
- . Abstention : -/-
- . Pour : Tous les copropriétaires présents ou représentés soit 7363 / 10 000<sup>e</sup>

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DES VOIX DU SYNDICAT**

**POINT 16 : MONTANT DES MARCHES ET CONTRATS – POUVOIR DONNE AU CONSEIL SYNDICAL SELON NOUVELLES DISPOSITIONS DE LA LOI ELAN (ARTICLE 25 VOIRE 25-1)**

Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale procède à un vote duquel il ressort :

**RESOLUTION :**

**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.**

. Contre : -/  
. Abstention : -/  
. Pour : Tous les autres copropriétaires présents ou représentés soit 6789 / 10 000<sup>e</sup>

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DES VOIX DU SYNDICAT**

**POINT 17 : RATIFICATION DE LA MODIFICATION DES DATES D'APPEL DE FONDS POUR LES TRAVAUX DE NETTOYAGE DES FACADES VOTEES AUX POINTS 23-3/24-3 ET 25-3 DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 30 NOVEMBRE 2022 (ARTICLE 24)**

Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale procède à un vote duquel il ressort :

**RESOLUTION :**

**L'assemblée Générale ratifie le décalage des résolutions n°23-3 / 24-3 et 25-3 de l'assemblée Générale du 30 novembre 2022 selon le planning suivant :**

**40 % au 01.10.2023**

**30 % au 01.12.2023**

**30 % au 01.02.2024**

. Contre : -/  
. Abstention : -/  
. Pour : Tous les copropriétaires présents ou représentés soit 7363 / 7363<sup>e</sup>

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DES PRESENTS ET REPRESENTES**

**POINT 18 : REEVALUATION DU BUDGET VOTE POUR LES TRAVAUX DE FINITION DES RAMPES DE PARKING DES VOTEES AUX POINT 25 ET SUIVANT DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 30 NOVEMBRE 2022 (ARTICLE 24- CHARGES PARKING)**

Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale procède à un vote duquel il ressort :

**RESOLUTION :**

**L'assemblée Générale vote un budget complémentaire de 10 450 € TTC qui seront appelé selon le planning suivant :**

**50 % au 01.01.2024**

**50 % au 01.04.2024**

. Contre : -/  
. Abstention : -/  
. Pour : Tous les autres copropriétaires présents ou représentés soit 6789 / 7363<sup>e</sup>

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DES PRESENTS ET REPRESENTES**

**POINT 19 : TRAVAUX DE REFECTION PEINTURE DE BALCONS BATIMENT A (ARTICLE 24 – CHARGES BAT A)**

Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale procède à un vote duquel il ressort :

**RESOLUTION :**

**L'Assemblée Générale après présentation du devis joint à la convocation**

↳ **Décide d'effectuer les travaux suivants : TRAVAUX DE REFECTION DES PEINTURE BALCONS BAT A**

↳ **Vote un budget de 11 869 T.T.C selon devis**

**Honoraires Syndic : De 10000 € à 50000 € : 3% HT/HT des travaux**

↳ **Sous réserve de la trésorerie suffisante, le Syndicat mandate le Syndic à passer en son nom, commandes aux entreprises et prestataires.**

↳ **Précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurances y afférents seront répartis dans le groupe de Charges Bâtiment A**

↳ **Date prévisionnelle de réalisation des travaux : au plus tôt**

↳ **Maîtrise d'œuvre confié au conseil syndical/ ou par architecte**

↳ **Financement des travaux :**

**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.**

**En conséquence il est décidé de procéder à des appels de fonds selon l'échéancier suivant :**

➤ **2 appels de fonds : 50% au 01/04/2023 – 50% au 01/06/2023 -**

Contre : -/-  
Abstention : -/-  
Pour : Tous les copropriétaires présents ou représentés soit 7255 / 7255<sup>e</sup>

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DES PRESENTS ET REPRESENTES**

**POINT 20 : ANNULATION DES RESOLUTIONS 20 ET 21 DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 30 NOVEMBRE 2022 (ARTICLE 24)**

Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale procède à un vote duquel il ressort :

**RESOLUTION :**

**L'assemblée Générale décide de l'annulation des résolutions n°20 et 21 de l'assemblée Générale du 30 novembre 2022. L'annulation des appels de fonds se fera au 01.01.2024**

Contre : -/-  
Abstention : -/-  
Pour : Tous les copropriétaires présents ou représentés soit 7363 / 7363<sup>e</sup>

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DES PRESENTS ET REPRESENTES**

**POINT 21 : PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX (PPT) : (ARTICLE 24)**

Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale procède à un vote duquel il ressort :

**RESOLUTION :**

**L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de la réalisation d'un PPPT (Projet de Plan Pluriannuel de travaux) qui sera présenté à la prochaine Assemblée Générale. Mandat au Conseil Syndical pour le choix du prestataire dans la limite d'un budget de 10 000 €.**

Contr : -/-  
Abste..... : -/-  
Pour : Tous les autres copropriétaires présents ou représentés soit 3002 / 7363<sup>e</sup>

**CETTE RESOLUTION EST REJETEE**

**POINT 22 : SUGGESTIONS DES COPROPRIETAIRES TANT POUR LA GESTION COURANTE QUE POUR LA PROCHAINE ASSEMBLEE GENERALE**

- Prendre contact avec ©AVOVENTES.FR ; concernant leur arriéré de charges et la possibilité de vente des lots de stationnement restants
- Demander à Skytravo : reprise édicule parking
- Information concernant les encombrants : Utilisation du site Vallée Sud
- Luminosité trop forte du lampadaire proche du lot 1101

L'ORDRE DU JOUR EPUISÉ, LA SEANCE EST LEVEE A 19h30

# © AVOVENTES.FR

Syndic de Copropriété  
10 rue Perrée  
75003 Paris  
Tél. 01 45 22 97 16

Les copropriétaires absents et non représentés à l'Assemblée Générale, ainsi que ceux ayant voté contre l'une des décisions adoptée par cette Assemblée, ont reçu notification desdites décisions, par pli recommandé AR, en leur rappelant que « Conformément aux stipulations de l'article 42 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété, il vous est ici rappelé que «les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales doivent, à peine de forclusion, 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 d'UN 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 & 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent article. Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32-1 du Nouveau Code de procédure civile, celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive est de 150 € à 3 000 € lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'assemblée générale concernant les travaux mentionnés au c de l'article 26. »*