



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 27/11/2024 COPROPRIETE 16 RUE ALPHONSE PLUCHET 92220 BAGNEUX

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE  
LE VINGT SEPT 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 élargée 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 6258/10000<sup>e</sup>**

**Sont absents :**

**29 copropriétaires représentant 3742/10000<sup>e</sup>**

# © 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 6241/6241<sup>e</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 :

Mme POIRIER

Cette résolution soumise aux voix recueille :

- . Contre
- . Abstention
- . Pour : Tous les autres copropriétaires présents ou représentés soit 6241/6241°

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

### L'Assemblée Générale nomme :

Cette résolution soumise aux voix recueille :

- . Contre : -/-
- . Abstention
- . Pour : Tous les copropriétaires présents ou représentés soit 6241/6241°

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

### **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.

Cette résolution soumise aux voix recueille :

- . Contre : -/-
- . Abstention
- . Pour : Tous les autres copropriétaires présents ou représentés soit 6241/6241°

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

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.

### **POINT 5 : APPROBATION DU COMPTE DE CHARGES DE L'ANNEE 2023-2024 COUVRANT LA PERIODE DU 01/07/2023 AU 30/06/2024 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 2024.

Cette résolution soumise aux voix recueille :

- . Contre
- . Abstention
- . Pour : Tous les autres copropriétaires présents ou représentés soit 6241/6241°

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

**POINT 6 : QUITUS A DONNER AU SYNDIC POUR SA GESTION AU 30/06/2024 (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 2024.**

Cette résolution soumise aux voix recueille :

- . Contre : -/-
- . Abstention
- . Pour : Tous les autres copropriétaires présents ou représentés soit 6241/6241<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 2025-2026 (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 67 000 €.**

Cette résolution soumise aux voix recueille :

- . Contre : - / -
- . Abstention
- . Pour : Tous les autres copropriétaires présents ou représentés soit 6241/6241<sup>e</sup>

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

**POINT 9 : AVANCE DE TRESORERIE PERMANENTE (ARTICLE 24)**

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

**RESOLUTION :**

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

Cette résolution soumise aux voix recueille :

- . Contre
- . Abstention
- . Pour : Tous les autres copropriétaires présents ou représentés soit 6241/6241<sup>e</sup>

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

**POINT 10 : 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 4ième 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.**

Cette résolution soumise aux voix recueille :

- Défaillant
- Contre
- Abstention
- Pour : Tous les autres copropriétaires présents ou représentés soit 6212/10000<sup>e</sup>

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

**POINT 11 : 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 25 mois soit au plus tard le 31 décembre 2026.**

**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.**

Cette résolution soumise aux voix recueille :

- Défaillant
- Contre
- Abstention
- Pour : Tous les autres copropriétaires présents ou représentés soit 6212/10000<sup>e</sup>

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

**POINT 12 : DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 25 VOIRE 25-1)**

**POINT 12-1 : 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 :**

Cette résolution soumise aux voix recueille :

- Contre
- Abstention
- Pour : Tous les autres copropriétaires présents ou représentés soit 6241/10000<sup>e</sup>

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

**POINT 12-2 : 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 :**

Cette résolution soumise aux voix recueille :

- Contre
- Abstention
- Pour : Tous les autres copropriétaires présents ou représentés soit 6241/10000<sup>e</sup>

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

Arrivé  
copropriétaires représentant 7069/10000<sup>e</sup>

199) portant le nombre de présents et représentés à 24

**POINT 12-3 : CANDIDATUR**

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 :**

Cette résolution soumise aux voix recueille :

- . Contre
- . Abstention
- . Pour : Tous les autres copropriétaires présents ou représentés soit 7052/10000<sup>e</sup>

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

**POINT 13 : 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.**

Cette résolution soumise aux voix recueille :

- . Contre : -/-
- . Abstention
- . Pour : Tous les autres copropriétaires présents ou représentés soit 7052/10000<sup>e</sup>

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

**POINT 14 : 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.**

Cette résolution soumise aux voix recueille :

- . Contre : -
- . Abstention
- . Pour : Tous les autres copropriétaires présents ou représentés soit 7052/10000<sup>e</sup>

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

**POINT 15 : 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.**

Cette résolution soumise aux voix recueille :

- . Contre
- . Abstention
- . Pour : Tous les autres copropriétaires présents ou représentés soit 7052/10000<sup>e</sup>

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

**POINT 16 : INFORMATION SUR LA DEMATERIALISATION DE L'ENVOI DES CONVOCATIONS ET DES PROCES VERBAUX D'ASSEMBLEE GENERALE (LOI N°2024.322)**

En application de l'article 38 de la loi n°2024-322, les convocations d'Assemblée Générale, les Procès-Verbaux et les mises en demeure peuvent être envoyés par voie électronique. L'envoi d'un recommandé n'est plus obligatoire. Les copropriétaires ont cependant toujours la possibilité de demander à recevoir ces documents par voie postale. Pour ce faire vous devez nous confirmer par écrit votre souhait de rester sur un envoi en format papier.

**POINT 17 : A LA DEMANDE DE M. GORLIN : MANDAT A DONNER AU SYNDIC EN VUE D'ENGAGER UNE PROCEDURE (ACTION OBLIQUE) A L'ENCONTRE DU LOCATAIRE LOT 1007 POUR RESILIATION DU BAIL EN RAISON DES NUISANCES CAUSEES (ARTICLE 25 – VOIRE 25-1)**

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

**RESOLUTION :**

Une discussion s'engage et plusieurs copropriétaires confirment les nuisances subies.

En conséquence, l'Assemblée Générale mandate le syndic pour entamer une procédure de conciliation. En parallèle, une dernière mise en demeure sera adressée à la propriétaire pour exiger la réalisation d'une procédure de résiliation du bail en cours et ceci avant le 15 février 2025.

Après cette date le syndicat des copropriétaires reprendra toutes latitudes sur les actions à mener pour mettre fin à ces nuisances.

Cette résolution soumise aux voix recueille :

- . Contre
- . Abstention
- . Pour : Tous les autres copropriétaires présents ou représentés soit 6832/10000<sup>e</sup>

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

**POINT 18 : TRAVAUX DE MAINTENANCES DES OUVRAGES D'ETANCHEITE EN TOITURE TERRASSE (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 maintenance des ouvrages d'étanchéité en toiture terrasse et vote un budget travaux de 12 000 €

- Honoraires Syndic : de 0 € à 10000 € : 4.3%HT/HT des travaux

De 10000 € à 50000 € : 3.3% HT/HT des travaux

Au-delà de 50000 € : 2.3%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 Batiment A

- ☞ La maîtrise d'œuvre est confiée au Conseil Syndical

- ☞ Date prévisionnelle de réalisation des travaux : 2ème trimestre 2025

- ☞ Financement des travaux :

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.

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

- 2 appels de fonds : utilisation fond travaux à hauteur de 5800€ +1 appel au 01/01/25

Cette résolution sou

- . Contre
- . Abstention

Pour : Tous les autres copropriétaires présents ou représentés soit 4516/4659<sup>e</sup>

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

**POINT 19 : TRAVAUX REFECTION DES CANIVEAUX DANS LES PARKINGS (ARTICLE 24 – CHARGES PARKING)**

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

**RESOLUTION :**

**L'Assemblée Générale demande que d'autres entreprises soient consultées.**

Cette résolution soumise aux voix recueille :

Contre  
Abstention  
Pour : Tous les autres copropriétaires présents ou représentés soit 4516/4659<sup>e</sup>

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

**POINT 20 : TRAVAUX REFECTION DES CANIVEAUX COTE PAVILLON (ARTICLE 24 – CHARGES BAT B)**

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 réfection des caniveaux coté pavillon et vote un budget travaux de 2508 €**
- ↳ **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 pavillons (bâtiment B)**
- ↳ **La maîtrise d'œuvre est confiée au Conseil Syndical**
- ↳ **Date prévisionnelle de réalisation des travaux : 1er trimestre 2025**
- ↳ **Financement des travaux :**

**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.**

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

- **1 appels de fonds : utilisation fonds travaux**

Cette résolution soumise aux voix recueille :

Contre : -/  
Abstention  
Pour : Tous les autres copropriétaires présents ou représentés soit 7348/7348<sup>e</sup>

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

**POINT 21 : TRAVAUX REFECTION DE L'ETANCHEITE DE DEUX TERRASSES AU 4EME ETAGE BAT 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 réfection de l'étanchéité de deux terrasses au 4<sup>ème</sup> étage bat A et vote un budget travaux de 7500 € et demande la consultation d'autres entreprises.**
- ↳ **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**
- ↳ **La maîtrise d'œuvre est confiée au Conseil Syndical**
- ↳ **Date prévisionnelle de réalisation des travaux : 1er trimestre 2025**
- ↳ **Financement des travaux :**

**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.**

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

➤ **1 appels de fonds : 100% au 01/01/2025**

Cette résolution soumise aux voix recueille :

- Contre : -/-
- Abstention : -/-
- Pour : Tous les copropriétaires présents ou représentés soit 7359/7359<sup>e</sup>

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

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

- Un point est fait sur le dossier de référé d'expertise préventif - Dossier en attente.
- Voir à réparer le petit portail qui fait du bruit.
- Voir à élaguer le cèdre rue Alphonse Pluchet

**L'ORDRE DU JOUR EPUISE, LA SEANCE EST LEVEE A 19 h 45.**

**Le président**

**Les Scrutateurs**

**Le Secrétaire**

**© AVOVENTES.FR**

Procès-verbal certifié conforme à l'original de séance par le Secrétaire.

**B.A.M. GESTION**  
Administrateurs d'immeubles  
Syndic de Copropriété  
de Parrae  
Paris  
Tél. : 1 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. ».*