



TERRA IMMO

Administrateur de biens - Syndic - Vente - Gérance -
Location - Location saisonnière



Syndic de copropriété

Tél. : 01-69-31-39-15

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

Permanence téléphonique de 9h30 à 12h30

164 bis, rue de Paris

91120 PALAISEAU

Fax : 01-60-10-90-87

E-mail : syndic@terragroupe.fr

Transactions, Gestion locative

Tél. : 01-69-31-32-41

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

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE

"VILLA MONTAIGNE"

Du Jeudi 12 Septembre 2024 à 18 H 00

Les copropriétaires de VILLA MONTAIGNE 126/132 AV.DIVISION LECLERC 92160 ANTONY se sont réunis le Jeudi 12 Septembre 2024 à 18 H 00 à Salle François Molé Place Firmin Gémier 92160 Antony, à la suite de la convocation de l'assemblée générale qu'ils ont reçue.

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

MEMBRES PRESENTS :

Total : 21 copropriétaires et 4233 tantièmes

MEMBRES REPRESENTES – Mesdames et Messieurs :

Nota : les personnes mentionnées entre crochet sont les représentants des personnes ayant donné pouvoir.

MEMBRES ABSENTS – Mesdames et Messieurs :

Soit un total de présents et représentés de :

Tantièmes 5392 sur 10000

Copropriétaires 28 sur 58

MEMBRES ARRIVES OU PARTIS EN COURS DE SEANCE :

(177) rejoint l'assemblée à 18 H 17.
à 18 H 23.

LISTE DES RESOLUTIONS

- 1- ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE (Majorité Art.24),
- 2- ELECTION DU SCRUTATEUR DE SEANCE (Majorité Art. 24),
- 3- ELECTION DU SECRETAIRE DE SEANCE (Majorité Art.24),
- 4- COMPTE RENDU DU CONSEIL SYNDICAL SUR SES MISSIONS ET AVIS RENDUS AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE (sans vote)
- 5- APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01.04.2023 AU 31.03.2024 (Majorité Art.24),
- 6- DESIGNATION DU SYNDIC FONCIA Terra Immo (Majorité Art.25-1),
- 7- **DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL (Majorité Art.25-1),**
 - 7.1 CANDIDATURE DE
 - 7.2 CANDIDATURE DE
 - 7.3 CANDIDATURE DE
 - 7.4 CANDIDATURE DE
 - 7.5 CANDIDATURE DE
 - 7.6 AUTRES CANDIDA
- 8- FIXATION DU MONTANT DES TRAVAUX ENTRAINANT LA CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL (Majorité Art.25-1),
- 9- FIXATION DU MONTANT DES CONTRATS ET MARCHES ENTRAINANT LA MISE EN CONCURRENCE DES ENTREPRISES (Majorité Art.25-1),
- 10- AJUSTEMENT DU BUDGET PREVISIONNEL DU 01.04.2024 AU 31.03.2025 (Majorité Art.24),
- 11- VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL DU 01.04.2025 AU 31.03.2026 (Majorité Art.24),
- 12- DETERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01.04.2025 AU 31.03.2026 (Majorité Art.25-1),
- 13- **PROJET DE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX (PPPT)**
 - 13.1 - VALIDATION DU PRINCIPE DE PROJET DE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX (Majorité Art.24),
 - 13.2 - **PROPOSITION N°1** - CHOIX DE L'ENTREPRISE ACCEO ET BUDGET (Majorité Art.24),
 - 13.3 - **PROPOSITION N°2** - CHOIX DE L'ENTREPRISE URBANIS ET BUDGET (Majorité Art.24),
 - 13.4 - MANDAT DONNE AU CONSEIL SYNDICAL POUR LE CHOIX DE LA SOCIETE (Majorité Art.25-1),
 - 13.5 - HONORAIRES DU SYNDIC POUR LE SUIVI DU PPPT (Majorité Art.24),
 - 13.6 - MODALITE DE FINANCEMENT DU PROJET DE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX (Majorité Art.24),
- 14- AUTORISATION PERMANENTE ACCORDEE A LA POLICE ET A LA GENDARMERIE DE PENETRER DANS LES PARTIES COMMUNES DE L'IMMEUBLE (Majorité Art.24),
- 15- DECISION A PRENDRE CONCERNANT LE CHANGEMENT DU COURTIER D'ASSURANCE IMMEUBLE (MAJORITE ART.24)
- 16- CONVENTION 24/7 (MAJORITE ART.24)
- 17- **TRAVAUX DE REMPLACEMENT DE LA CENTRALE D'ALARME DE DESENFUMAGE HORIZONTALE**
 - 17.1 - VALIDATION DU PRINCIPE DES TRAVAUX DE REMPLACEMENT DE LA CENTRALE D'ALARME DE DESENFUMAGE HORIZONTALE (Majorité Art.24),
 - 17.2 - **PROPOSITION N°1** - CHOIX DE L'ENTREPRISE ESP, DETENANT LE CONTRAT D'ENTRETIEN ET BUDGET (Majorité Art.24),
 - 17.3 - HONORAIRES DU SYNDIC (Majorité Art.24),
 - 17.4 - MODALITE DE FINANCEMENT DES TRAVAUX DE REMPLACEMENT DE LA CENTRALE D'ALARME DE DESENFUMAGE HORIZONTALE (Majorité Art.24),
- 18- **VALIDATION DES TRAVAUX DE REMISE EN ETAT DE LA PLATEFORME PMR (PERSONNE A MOBILITE REDUITE) DE LA RESIDENCE**
 - 18.1 VOTE DU PRINCIPE DES TRAVAUX DE REMISE EN ETAT DE LA PLATEFORME PMR (Majorité Art.24),
 - 18.2 **PROPOSITION N°1** - CHOIX DE L'ENTREPRISE OTIS, DETENANT LE CONTRAT D'ENTRETIEN ET BUDGET (Majorité Art.24),
 - 18.3 MANDAT DONNE AU CONSEIL SYNDICAL POUR LE CHOIX DE L'ENTREPRISE POUR LA REMISE EN ETAT DE LA PLATEFORME PMR (Majorité Art.25-1),
 - 18.4 HONORAIRES DU SYNDIC POUR LE SUIVI DES TRAVAUX DE REMISE EN ETAT DE LA PLATEFORME PMR (Majorité Art.24),
 - 18.5 MODALITE DE FINANCEMENT DES TRAVAUX DE REMISE EN ETAT DE LA PLATEFORME PMR (Majorité Art.24),
- 19- AUTORISATION DONNEE A LOT N°42 AU REZ-DE-JARDIN DE L'ESCALIER B - APPARTEMENT N°BJ1) D'INSTALLER A SES FRAIS EXCLUSIFS UN PRISE-VUE SUR LE GRILLAGE DE LA COPROPRIETE DONNANT SUR SON JARDIN A USAGE PRIVATIF (Majorité Art.25-1),
- 20- A LA DEMANDE DE MADAME NICHOLS PROPRIETAIRE DU LOT 34, ANNULATION DE LA RESOLUTION N°13 DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 31/10/2022 AFIN DE PERMETTRE L'ACCES AUX ETAGES SANS L'UTILISATION DU CONTACTEUR A CLE POUR L'ASCENSEUR DU BATIMENT A (Majorité Art.25-1),



21. TRAVAUX DE REFECTION PARTIELLE DE LA GOUTTIERE ET DU BANDEAU D'ENTABLEMENT AU BATIMENT B SUITE AU DEGAT DES EAUX CHEZ MADAME ET MONSIEUR LOT 51 – APPARTEMENT B21)

- 21.1 VOTE DU PRINCIPE DES TRAVAUX DE REFECTION PARTIELLE DE LA GOUTTIERE ET DU BANDEAU D'ENTABLEMENT AU BATIMENT B SUITE AU DEGAT DES EAUX CHEZ MADAME ET MONSIEUR LOT 51 – APPARTEMENT B21) (Majorité Art.24),
- 21.2 CHOIX DE LA SOCIETE **ETAIR** ET BUDGET (Majorité Art.24),
- 21.3 MANDAT DONNE AU CONSEIL SYNDICAL POUR LE CHOIX DE L'ENTREPRISE (Majorité Art.25-1),
- 21.4 HONORAIRES DU SYNDIC POUR LE SUIVI DES TRAVAUX (Majorité Art.24),
- 21.5 MODALITE DE FINANCEMENT DES TRAVAUX (Majorité Art.24),
- 21.6 AFFECTATION DE TOUT OU PARTIE DU FONDS TRAVAUX AU FINANCEMENT DU PPPT (Majorité Art.25-1),

22. QUESTIONS DIVERSES (sans vote).



1. ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 5392 tantièmes.

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

- **CAVOVENTES.FR**

Votent pour : 28 copropriétaires présents ou représentés totalisant 5392 tantièmes.

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

S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes

Absents : 30 copropriétaires totalisant 4608 tantièmes

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

2. ELECTION DU SCRUTATEUR DE SEANCE

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 5392 tantièmes.

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

- **CAVOVENTES.FR**

Votent pour : 28 copropriétaires présents ou représentés totalisant 5392 tantièmes.

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

S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes

Absents : 30 copropriétaires totalisant 4608 tantièmes

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

joint l'assemblée à 18 H 17.

3. ELECTION DU SECRETAIRE DE SEANCE

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 5569 tantièmes.

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

- **CAVOVENTES.FR** représentant le cabinet FONCIA Terra Immo.

Votent pour : 29 copropriétaires présents ou représentés totalisant 5569 tantièmes.

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

S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes

Absents : 29 copropriétaires totalisant 4431 tantièmes

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

4. COMPTE RENDU DU CONSEIL SYNDICAL SUR SES MISSIONS ET AVIS RENDUS AU COURS DE L'EXERCICE

ECOULE ELECTION DU SECRETAIRE DE SEANCE

Cette résolution est étudiée sans vote

L'Assemblée Générale prend acte du rapport du conseil syndical et du Syndic.

Cette résolution ne fait pas l'objet d'un vote

CAVOVENTES.FR 48) rejoint l'assemblée à 18 H 23.

Nouvelle Base : 5717 sur 10000

5. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/04/2023 AU 31/03/2024

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 5717 tantièmes.

L'Assemblée Générale approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition les comptes de charges de l'exercice, pour la période du 01.04.2023 au 31.03.2024, arrêtés à la somme de 95.078,84 €, pour un budget voté à la somme de 95.000,00 euros, soit un déficit budgétaire de 78,84 euros.

Votent pour : 29 copropriétaires présents ou représentés totalisant 5628 tantièmes.

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

S'abstiennent : 1 copropriétaires présents ou représentés totalisant 89 tantièmes

CAVOVENTES.FR

Absents : 20 copropriétaires totalisant 4283 tantièmes

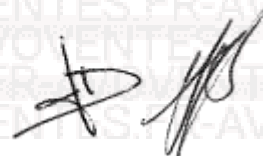
En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.

6. DESIGNATION DU SYNDIC FONCIA TERRA IMMO

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

L'Assemblée Générale désigne FONCIA TERRA IMMO, dont l'agence est située au 164 bis rue de Paris à PALAISEAU (91120) en qualité de syndic, selon contrat joint à la convocation, à compter du 13/09/2024 jusqu'au 31/12/2025 à la somme de 8.400,00 € HT, soit 10.080,00 € TTC.

L'Assemblée mandate le Président de séance pour signer le contrat de syndic.



Votent pour : 29 copropriétaires présents ou représentés totalisant 5628 tantièmes.
Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.
S'abstiennent : 1 copropriétaires présents ou représentés totalisant 89 tantièmes

Absents : 28 copropriétaires totalisant 4283 tantièmes

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

7. DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

La mission du conseil syndical expirera avec l'Assemblée Générale chargée d'approuver les comptes de l'exercice 2024/2025, clôturés à la date du 31.03.2025, qui devra être tenue au plus tard le 30 septembre 2025.

Rappel des membres sortants du Conseil Syndical :

-
-
-
-

Résolution :

L'Assemblée Générale désigne en qualité de membres du Conseil Syndical, à compter de la présente assemblée, jusqu'à l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice ou celle convoquée en application de l'article 25-1 dernier alinéa de la loi du 10 juillet 1965, les personnes suivantes élues uni nominalement.

7.1 CANDIDATURE D

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

Votent pour : 30 copropriétaires présents ou représentés totalisant 5717 tantièmes.

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

S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes

Absents : 28 copropriétaires totalisant 4283 tantièmes

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

7.2 CANDIDATURE DI

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

Votent pour : 30 copropriétaires présents ou représentés totalisant 5717 tantièmes.

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

S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes

Absents : 28 copropriétaires totalisant 4283 tantièmes

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

7.3 CANDIDATURE DE

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

Votent pour : 30 copropriétaires présents ou représentés totalisant 5717 tantièmes.

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

S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes

Absents : 28 copropriétaires totalisant 4283 tantièmes

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

7.4 CANDIDATURE DE

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

Votent pour : 30 copropriétaires présents ou représentés totalisant 5717 tantièmes.

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

S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes

Absents : 28 copropriétaires totalisant 4283 tantièmes

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

7.5 CANDIDATURE DI

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

Votent pour : 30 copropriétaires présents ou représentés totalisant 5717 tantièmes.

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

S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes



Absents : 28 copropriétaires totalisant 4283 tantièmes

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

7.6 CANDIDATURE D

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

Votent pour : 28 copropriétaires présents ou représentés totalisant 5348 tantièmes.

Votent contre : 1 copropriétaires présents ou représentés totalisant 232 tantièmes.

S'abstiennent : 1 copropriétaires présents ou représentés totalisant 137 tantièmes

Absents : 28 copropriétaires totalisant 4283 tantièmes

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

8. FIXATION DU MONTANT DES TRAVAUX ENTRAINANT LA CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL

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

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de fixer le montant des travaux au-delà duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire à la somme de 500,00 euros HT.

Votent pour : 30 copropriétaires présents ou représentés totalisant 5717 tantièmes.

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

S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes

Absents : 28 copropriétaires totalisant 4283 tantièmes

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

9. FIXATION DU MONTANT DES CONTRATS ET MARCHES ENTRAINANT LA MISE EN CONCURRENCE DES ENTREPRISES

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

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de fixer le montant des contrats et des marchés entraînant la mise en concurrence des entreprises à la somme de 1.500.00 euros HT.

Votent pour : 30 copropriétaires présents ou représentés totalisant 5717 tantièmes.

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

S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes

Absents : 28 copropriétaires totalisant 4283 tantièmes

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

10. AJUSTEMENT DU BUDGET PREVISIONNEL DU 01/04/2024 AU 31/03/2025

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 5717 tantièmes.

L'Assemblée Générale après en avoir délibéré, décide d'ajuster le budget prévisionnel de l'exercice 2024/2025 à la somme de 100.000,00 €. Le montant du réajustement sera réparti sur les appels provisionnels restant à échoir.

Votent pour : 29 copropriétaires présents ou représentés totalisant 5628 tantièmes.

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

S'abstiennent : 1 copropriétaires présents ou représentés totalisant 89 tantièmes

Absents : 28 copropriétaires totalisant 4283 tantièmes

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

11. VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL DU 01/04/2025 AU 31/03/2026

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 5717 tantièmes.

L'Assemblée Générale après en avoir délibéré, adopte le budget prévisionnel de l'exercice 2025/2026 à la somme de 100.000,00 €.

Votent pour : 29 copropriétaires présents ou représentés totalisant 5628 tantièmes.

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

S'abstiennent : 1 copropriétaires présents ou représentés totalisant 89 tantièmes

Absents : 28 copropriétaires totalisant 4283 tantièmes

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

12. DETERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01/04/2025 AU 31/03/2026

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



L'assemblée générale fixe le montant de la cotisation annuelle obligatoire au fonds de travaux pour l'exercice du 01.04.2025 au 31.03.2026 à 5 % du montant du budget prévisionnel (100.000,00 €), soit 5.000,00 € / an.

Elle autorise le syndic à appeler 1/4 de ce montant le premier jour de chaque trimestre, selon la clef « charges communes générales ».

En cas d'ajustement du budget prévisionnel, le montant de la cotisation annuelle sera ajusté dans la même proportion.

Votent pour : 29 copropriétaires présents ou représentés totalisant 5652 tantièmes.

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

S'abstiennent : 1 copropriétaires présents ou représentés totalisant 65 tantièmes

Absents : 28 copropriétaires totalisant 4283 tantièmes

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

13. PROJET DE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX (PPPT)

Préambule :

La loi « Climat & Résilience » du 22 août 2021 « portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets » rend obligatoire à l'article 171 la « réalisation d'un projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT) obligatoire et un diagnostic de performance énergétique (DPE) collectif pour toutes les copropriétés »

L'objet du PPPT est de favoriser l'entretien, les investissements et de faciliter la réalisation de travaux de rénovation énergétique dans les immeubles en copropriété.

Chaque copropriété disposera ainsi d'un outil unique répertoriant les travaux à réaliser et les opportunités énergétiques à mettre en œuvre, avec leurs coûts, leur urgence et leur performance.

Cette obligation concerne toute copropriété datant de plus de 15 ans, dès lors qu'elle est constituée (totalement ou partiellement) de logements, selon les échéances suivantes :

- 1er janvier 2023, pour les copropriétés comprenant plus de 200 lots*
- 1er janvier 2024, pour les copropriétés comprenant entre 51 et 200 lots*
- 1er janvier 2025, pour les copropriétés comprenant moins de 51 lots*

*Lots principaux de logements, de bureaux ou de commerces.

Lorsque le Plan Pluriannuel de Travaux (PPT) fait apparaître la nécessité de réaliser des travaux dans les dix prochaines années, le syndic inscrit à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale la question de l'adoption de tout ou partie du plan pluriannuel de travaux, soumis à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Si l'Assemblée Générale adopte le plan pluriannuel de travaux (PPT), les copropriétaires devront alors voter simultanément la provision annuelle des fonds sur le fonds de travaux de la copropriété, à hauteur de 2,5% minimum du montant des travaux prévus dans le plan adopté (sans que cela puisse être inférieur à 5% du budget prévisionnel de la résidence).

Le plan de travaux adopté 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 échéances précédemment citées, soit le 1er janvier 2024 pour les copropriétés comprenant plus de 200 lots.

13.1 VALIDATION DU PRINCIPE DE PROJET DE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 5717 tantièmes.

L'assemblée générale valide l'obligation d'effectuer un projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT).

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

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

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

Absents : 28 copropriétaires totalisant 4283 tantièmes

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

13.2 PROPOSITION N°1 - CHOIX DE L'ENTREPRISE ACCEO ET BUDGET

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 5717 tantièmes.

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation et en avoir débattu, valide la proposition de l'entreprise ACCEO d'un montant de 6.680,00 € HT, soit 8.016,00 € TTC

Votent pour : 27 copropriétaires présents ou représentés totalisant 5459 tantièmes.

Votent contre : 2 copropriétaires présents ou représentés totalisant 251 tantièmes.

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

Absents : 28 copropriétaires totalisant 4283 tantièmes

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

13.3 PROPOSITION N°2 - CHOIX DE L'ENTREPRISE URBANIS ET BUDGET

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 5717 tantièmes.



L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation et en avoir débattu, valide la proposition de l'entreprise URBANIS d'un montant de 6 866,33 € HT, soit 8 239,60 € TTC

Votent pour : 2 copropriétaires présents ou représentés totalisant 251 tantièmes.

Votent contre : 27 copropriétaires présents ou représentés totalisant 5234 tantièmes.

S'abstiennent : 1 copropriétaires présents ou représentés totalisant 232 tantièmes

Absents : 28 copropriétaires totalisant 4283 tantièmes

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

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

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

L'Assemblée générale donne mandat au Conseil Syndical pour le choix de la société dans le cadre d'un budget maximal de 8.500,00 € TTC.

Votent pour : 2 copropriétaires présents ou représentés totalisant 416 tantièmes.

Votent contre : 26 copropriétaires présents ou représentés totalisant 5205 tantièmes.

S'abstiennent : 2 copropriétaires présents ou représentés totalisant 96 tantièmes

Absents : 28 copropriétaires totalisant 4283 tantièmes

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

13.5 HONORAIRES DU SYNDIC POUR LE SUIVI DU PPPT

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 5717 tantièmes.

Préambule

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

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

Résolution :

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation, fixe la rémunération spécifique du syndic à 4,5% du montant H.T. des travaux auquel s'ajoute la TVA en vigueur (20%), soit **360,72 € TTC**.

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

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

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

Absents : 28 copropriétaires totalisant 4283 tantièmes

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

13.6 MODALITE DE FINANCEMENT DU PROJET DE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 5717 tantièmes.

Résolution :

L'Assemblée Générale décide de débloquer un budget de **8.376,72 euros TTC** pour financer le Projet de Plan Pluriannuel de Travaux.

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

Le syndic procédera, selon la clef de répartition « CHARGES COMMUNES GENERALES », aux appels de provisions exigibles : Le 01/01/2025 pour 100%.

Votent pour : 27 copropriétaires présents ou représentés totalisant 5316 tantièmes.

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

S'abstiennent : 3 copropriétaires présents ou représentés totalisant 401 tantièmes

Absents : 28 copropriétaires totalisant 4283 tantièmes

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

14. AUTORISATION PERMANENTE ACCORDEE A LA POLICE ET A LA GENDARMERIE DE PENETRER DANS LES PARTIES COMMUNES DE L'IMMEUBLE

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 5717 tantièmes.



Historique :

La loi 2021-1520 du 25 novembre 2021 autorise les services de police et de gendarmerie nationales à accéder aux parties communes des immeubles à usage d'habitation, sans qu'une décision d'assemblée générale soit nécessaire. Une autorisation doit néanmoins être donnée pour la police municipale.

Résolution :

L'Assemblée Générale autorise de manière permanente la police municipale à pénétrer dans les parties communes de l'immeuble pour l'accomplissement de leur mission habituelle.

Votent pour : 30 copropriétaires présents ou représentés totalisant 5717 tantièmes.

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

S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes

Absents : 28 copropriétaires totalisant 4283 tantièmes

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

15. DÉCISION À PRENDRE CONCERNANT LE CHANGEMENT DU COURTIER D'ASSURANCE IMMEUBLE

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 5717 tantièmes.

L'Assemblée Générale décide de choisir la société de courtage ASSURIMO au lieu du courtier ASSURCOPRO, pour négocier et conclure tout contrat d'assurance multirisque immeuble auprès de toute compagnie ou avec celle titulaire du contrat actuel, sous réserve de respecter impérativement l'une des deux conditions suivantes :

- de meilleures garanties sans augmentation tarifaire,
- un meilleur tarif sans diminution des garanties

Il est entendu qu'en cas de changement de compagnie les conditions générales et particulières du contrat et la tarification seront soumis pour approbation au conseil syndical qui restera seul décisionnaire du choix de la compagnie d'assurance.

Conformément à l'article 39 du décret du 17 mars 1967, il est précisé que la société de courtage ASSURIMO est une filiale d'EMERIA EUROPE.

Votent pour : 28 copropriétaires présents ou représentés totalisant 5466 tantièmes.

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

S'abstiennent : 2 copropriétaires présents ou représentés totalisant 251 tantièmes

Absents : 28 copropriétaires totalisant 4283 tantièmes

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

16. CONVENTION 24/7

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 5717 tantièmes.

Après avoir pris connaissances des explications du syndic et de l'avis du conseil syndical, l'assemblée générale des copropriétaires, décide de :

- mettre en place le service d'assistance 24/7 à sur les parties communes de l'immeuble en dehors des heures ouvrables de l'agence, selon convention jointe à la convocation, à compter du 01/01/2025 lors de la migration sur logiciel Millenium ainsi que la facturation.
- confier à FONCIA ce service d'assistance 24/7 pour un montant de 524,70 euros TTC par an, soit 9,90 € euros par lot principaux (53 lots principaux).
- mandater le Président de séance pour signer la convention 24/7.

Votent pour : 3 copropriétaires présents ou représentés totalisant 434 tantièmes.

Votent contre : 25 copropriétaires présents ou représentés totalisant 4915 tantièmes.

S'abstiennent : 2 copropriétaires présents ou représentés totalisant 368 tantièmes

Absents : 28 copropriétaires totalisant 4283 tantièmes

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

17. TRAVAUX DE REMPLACEMENT DE LA CENTRALE D'ALARME DE DESENFUMAGE HORIZONTALE

Dans le cadre de la maintenance annuelle de la centrale d'alarme de désenfumage horizontale, la société ESP a constaté que son remplacement était nécessaire.

Conditions essentielles des marchés :

- Devis n°DE1236665 de la société ESP 1 741,73 € HT, soit 1 915,90 € TTC

17.1 VALIDATION DU PRINCIPE DES TRAVAUX DE REMPLACEMENT DE LA CENTRALE D'ALARME DE DESENFUMAGE HORIZONTALE

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 5717 tantièmes.

L'assemblée générale valide le principe des travaux de remplacement de la centrale d'alarme de désenfumage horizontale.

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

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

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

Absents : 28 copropriétaires totalisant 4283 tantièmes

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

17.2 CHOIX DE L'ENTREPRISE ESP, DETENANT LE CONTRAT D'ENTRETIEN ET BUDGET

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 5717 tantièmes.

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation et en avoir débattu, valide la proposition de l'entreprise ESP d'un montant de 1 741,73 € HT, soit 1 915,90 €.

Votent pour : 28 copropriétaires présents ou représentés totalisant 5548 tantièmes.

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

S'abstiennent : 2 copropriétaires présents ou représentés totalisant 169 tantièmes

Absents : 28 copropriétaires totalisant 4283 tantièmes

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

17.3 HONORAIRES DU SYNDIC

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 5717 tantièmes.

Préambule

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

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

Résolution :

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, décide de fixer les honoraires du syndic pour le suivi des travaux à 4,5% du montant H.T. des travaux avec un minimum de facturation de 137,50 € HT (soit 165,00 € TTC), soit pour le devis ESP, **165,00 euros TTC.**

Votent pour : 28 copropriétaires présents ou représentés totalisant 5548 tantièmes.

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

S'abstiennent : 2 copropriétaires présents ou représentés totalisant 169 tantièmes

Absents : 28 copropriétaires totalisant 4283 tantièmes

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

17.4 MODALITE DE FINANCEMENT DES TRAVAUX DE REMPLACEMENT DE LA CENTRALE D'ALARME DE DESENFUMAGE HORIZONTALE

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 5717 tantièmes.

L'Assemblée Générale décide de débloquer un budget de **2.080,90 euros TTC** pour faire face à ces travaux.

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

Le syndic procédera, selon la clef de répartition 001 « CHARGES GENERALES», aux appels de provisions exigibles : Le 01/11/2024 pour 100 %.

Votent pour : 28 copropriétaires présents ou représentés totalisant 5548 tantièmes.

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

S'abstiennent : 2 copropriétaires présents ou représentés totalisant 169 tantièmes

Absents : 28 copropriétaires totalisant 4283 tantièmes

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

18. VALIDATION DES TRAVAUX DE REMISE EN ETAT DE LA PLATEFORME PMR (PERSONNE A MOBILITE REDUITE) DE LA RESIDENCE

Préambule :

La plateforme PMR (personne à mobilité réduite) est en panne. Le mainteneur OTIS nous indique qu'il est nécessaire de remplacer les vérins.



Ces travaux avaient été présentés lors de la dernière Assemblée Générale ordinaire mais refusés compte-tenu des travaux à réaliser en priorité dans la résidence (travaux en toiture).

Suite au rachat du cabinet TERRA IMMO par FONCIA, nous avons pu profiter des accords cadre.

Le devis s'élève à présent à la somme de 2.185,81 euros TTC (1.987,10 euros HT) contre 2.695,00 euros TTC (2.450,00 euros HT) l'an passé.

A titre d'information, nous avons également négocié avec OTIS la gratuité du contrat de maintenance de la plateforme PMR pour le 1er et 2ème trimestre 2024 étant donné que l'appareil est à l'arrêt.
La gratuité n'est pas due par OTIS, il s'agit d'une négociation.

Pour le 3ème trimestre, OTIS nous informe ne pas pouvoir appliquer la gratuité mais s'engage à effectuer le remboursement à la copropriété en cas de validation du devis de remise en état de la plateforme PMR.

Vous trouverez en annexe de la présente convocation les simulations de quote-part par copropriétaire.

Conditions essentielles des marchés :

- Devis OTIS n°OP-000786866 2.185,81 euros TTC (1.987,10 euros HT)

18.1 VOTE DU PRINCIPE DES TRAVAUX DE REMISE EN ETAT DE LA PLATEFORME PMR

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 5717 tantièmes.

L'assemblée générale décide de l'exécution des travaux de remplacement des vérins du monte-handicapé selon le descriptif joint à la convocation.

Votent pour : 26 copropriétaires présents ou représentés totalisant 5071 tantièmes.

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

S'abstiennent : 4 copropriétaires présents ou représentés totalisant 646 tantièmes

Absents : 28 copropriétaires totalisant 4283 tantièmes

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

18.2 CHOIX DE L'ENTREPRISE OTIS DETENANT LE CONTRAT D'ENTRETIEN ET BUDGET

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 5717 tantièmes.

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la propositions jointe à la convocation et en avoir débattu, confie la réalisation des travaux à la société OTIS pour un montant de 2.185,81 euros TTC (1.987,10 euros HT).

Votent pour : 28 copropriétaires présents ou représentés totalisant 5548 tantièmes.

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

S'abstiennent : 2 copropriétaires présents ou représentés totalisant 169 tantièmes

Absents : 28 copropriétaires totalisant 4283 tantièmes

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

18.3 MANDAT DONNE AU CONSEIL SYNDICAL POUR LE CHOIX DE L'ENTREPRISE POUR LA REMISE EN ETAT DE LA PLATEFORME PMR

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

L'assemblée générale donne mandat au Conseil Syndical pour choisir l'entreprise qui réalisera les travaux dans le cadre d'un budget maximal de 3.000,00 € TTC.

Si le devis de la société OTIS a été retenu par l'Assemblée Générale, les fonds seront appelés sur la base du budget maximal voté au titre du mandat accordé au Conseil Syndical. Le Conseil Syndical pourra, ainsi, retenir la société validée par la présente Assemblée Générale ou, à défaut, la mieux disante suite à d'autres consultations.

Il est rappelé que la société retenue devra également assurer la maintenance de l'appareil. Ainsi, si le Conseil Syndical valide un autre devis que celui de la société OTIS, il conviendra de résilier le contrat en cours avant toute intervention.

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

Votent contre : 28 copropriétaires présents ou représentés totalisant 5548 tantièmes.

S'abstiennent : 2 copropriétaires présents ou représentés totalisant 169 tantièmes

Absents : 28 copropriétaires totalisant 4283 tantièmes

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

18.4 HONORAIRES DU SYNDIC POUR LE SUIVI DES TRAVAUX DE REMISE EN ETAT DE LA PLATEFORME PMR

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 5717 tantièmes.

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation, fixe la rémunération spécifique du syndic à une vacation horaire (130,00 € HT), **165,00 € TTC**.

Votent pour : 28 copropriétaires présents ou représentés totalisant 5548 tantièmes.

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

S'abstiennent : 2 copropriétaires présents ou représentés totalisant 169 tantièmes

Absents : 28 copropriétaires totalisant 4283 tantièmes

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

18.5 MODALITE DE FINANCEMENT DES TRAVAUX DE REMISE EN ETAT DE LA PLATEFORME PRM

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 5717 tantièmes.

Résolution :

L'Assemblée Générale décide de débloquer un budget de **2.350,81 euros TTC** pour faire face à ces travaux.

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

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

- Le 01/01/2025 pour 100%.

Votent pour : 27 copropriétaires présents ou représentés totalisant 5316 tantièmes.

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

S'abstiennent : 3 copropriétaires présents ou représentés totalisant 401 tantièmes

Absents : 28 copropriétaires totalisant 4283 tantièmes

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

19. AUTORISATION DONNEE A I (LOT N°42 AU RDJ DE L'ESCALIER B - APPARTEMENT N°BJ1) D'INSTALLER A SES FRAIS EXCLUSIFS UN BRISE-VUE SUR LE GRILLAGE DE LA COPROPRITE DONNANT SUR SON JARDIN

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

L'Assemblée Générale autorise le propriétaire du lot n°42 au rez-de-jardin de l'escalier B - appartement n°BJ1 - à effectuer, à ses frais exclusifs, les travaux d'installation d'un brise-vue sur le grillage de la copropriété donnant sur son jardin à usage privatif, affectant les parties communes de l'immeuble (aspect extérieur de l'immeuble) qui devront être conformes à la destination de l'immeuble et sous réserve pour les requérants de :

- Se conformer à la réglementation en vigueur et fournir au syndic toutes les autorisations administratives requises.
- Faire effectuer les travaux, dans le respect des règles de l'art et à ses frais, sous contrôle de l'architecte de l'immeuble,
- Souscrire toute police d'assurance nécessaire à la couverture des risques aux tiers, au Syndicat des copropriétaires et à l'ouvrage,
- Se conformer aux dispositions du Règlement de Copropriété.

A ce titre, le copropriétaire restera responsable vis-à-vis de la Copropriété et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux.

Votent pour : 21 copropriétaires présents ou représentés totalisant 4089 tantièmes

©AVOVENTES.FR

Absents : 28 copropriétaires totalisant 4283 tantièmes

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

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 5717 tantièmes.

Votent pour : 21 copropriétaires présents ou représentés totalisant 4089 tantièmes.

Votent contre : 4 copropriétaires présents ou représentés totalisant 864 tantièmes.

©AVOVENTES.FR



Absents : 28 copropriétaires totalisant 4283 tantièmes

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

20. A LA DEMANDE DU PROPRIETAIRE DU LOT 34, ANNULATION DE LA RESOLUTION N°13 DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 31/10/2022 AFIN DE PERMETTRE L'ACCES AUX ETAGES SANS L'UTILISATION DU CONTACTEUR A CLE

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

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, décide de valider l'annulation de la résolution n°13 de l'Assemblée Générale du 31/10/2022 visant à sécuriser l'accès aux étages à l'aide du contacteur à clé.

Le contact à clé sera utilisé uniquement pour l'accès au sous-sol. L'accès aux étages sera possible sans l'utilisation du contacteur à clé comme à l'origine.

Le Syndic se rapproche du mainteneur OTIS pour le chiffrage de l'intervention qui sera financée via le budget de fonctionnement courant de la résidence en charges ascenseur bâtiment A.

Votent pour : 12 copropriétaires présents ou représentés totalisant 2647 tantièmes.

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

21. TRAVAUX DE REFECTION PARTIELLE DE LA GOUTTIERE ET DU BANDEAU D'ENTABLEMENT AU BATIMENT B SUITE AU DEGAT DES EAUX CHEZ MADAME ET MONSIEUR 51 – APPARTEMENT B21)

Préambule : Madame et M. BILDMANN subissent des infiltrations dans leur appartement n°B21 (lot 51) lors des épisodes pluvieux.

Ce dégât des eaux s'étend, à présent, aux étages inférieurs.

Les dernières investigations réalisées le 17/07/2024, mettent en évidence une faiblesse :

- Au niveau de la gouttière et du bandeau d'entablement en zinc.

Conditions essentielles des marchés :

- Devis n°48676 de la société ETAIR pour le remplacement partiel de la gouttière et du bandeau d'entablement d'un montant de 4.329,01 euros TTC.

21.1 VOTE DU PRINCIPE DES TRAVAUX DE REFECTION PARTIELLE DE LA GOUTTIERE ET DU BANDEAU D'ENTABLEMENT AU BATIMENT B SUITE AU DEGAT DES EAUX CHEZ MADAME ET MONSIEUR (LOT 51 – APPARTEMENT B21)

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 5717 tantièmes.

L'assemblée générale décide de l'exécution des travaux de réfection partielle de la gouttière et du bandeau d'entablement au bâtiment B suite au dégât des eaux chez Madame et Monsieur BILDMANN (lot 51).

Votent pour : 27 copropriétaires présents ou représentés totalisant 5199 tantièmes.

Votent contre : 1 copropriétaires présents ou représentés totalisant 232 tantièmes.

S'abstiennent : 2 copropriétaires présents ou représentés totalisant 286 tantièmes

Absents : 28 copropriétaires totalisant 4283 tantièmes

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

21.2 CHOIX DE LA SOCIETE ETAIR ET BUDGET

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 5717 tantièmes.

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la propositions jointe à la convocation et en avoir débattu, confie la réalisation des travaux à la société ETAIR pour un montant de 3.935,46 € HT, soit 4.329,01 euros TTC.

Votent pour : 27 copropriétaires présents ou représentés totalisant 5199 tantièmes.

Votent contre : 1 copropriétaires présents ou représentés totalisant 232 tantièmes.

S'abstiennent : 2 copropriétaires présents ou représentés totalisant 286 tantièmes

Absents : 28 copropriétaires totalisant 4283 tantièmes

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

21.3 MANDAT DONNE AU CONSEIL SYNDICAL POUR LE CHOIX DE L'ENTREPRISE

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

L'assemblée générale donne mandat au Conseil Syndical pour choisir l'entreprise qui réalisera les travaux dans le cadre d'un budget maximal de 4.329,01 euros TTC.

Si le devis de la société ETAIR a été retenu par l'Assemblée Générale, les fonds seront appelés sur la base du budget maximal voté au titre du mandat accordé au Conseil Syndical. Le Conseil Syndical pourra, ainsi, retenir la société validée par la présente Assemblée Générale ou, à défaut, la mieux disante suite à d'autres consultations.

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

Votent contre : 28 copropriétaires présents ou représentés totalisant 5431 tantièmes.

S'abstiennent : 2 copropriétaires présents ou représentés totalisant 286 tantièmes

Absents : 28 copropriétaires totalisant 4283 tantièmes

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

21.4 HONORAIRES DU SYNDIC POUR LE SUIVI DES TRAVAUX

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 5717 tantièmes.

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation, fixe la rémunération spécifique du syndic à **165,00 euros TTC**.

Votent pour : 27 copropriétaires présents ou représentés totalisant 5199 tantièmes.

Votent contre : 1 copropriétaires présents ou représentés totalisant 232 tantièmes.

S'abstiennent : 2 copropriétaires présents ou représentés totalisant 286 tantièmes

Absents : 28 copropriétaires totalisant 4283 tantièmes

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

21.5 MODALITE DE FINANCEMENT DES TRAVAUX

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 5717 tantièmes.

L'Assemblée Générale décide de débloquer un budget de **4.494,01 euros TTC** pour faire face à ces travaux.

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

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

- Le 15/10/2024 pour 100 %.

Votent pour : 27 copropriétaires présents ou représentés totalisant 5199 tantièmes.

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

S'abstiennent : 3 copropriétaires présents ou représentés totalisant 518 tantièmes

Absents : 28 copropriétaires totalisant 4283 tantièmes

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

21.6 AFFECTATION DE TOUT OU PARTIE DU FONDS TRAVAUX

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

Pour le financement du Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT), l'Assemblée Générale décide de mobiliser **100 %** du montant du fonds travaux attaché, à la date de l'assemblée générale, aux lots concernés, dans la limite de leur quote-part. Ces sommes seront mobilisées conformément au calendrier de financement décidé lors du vote des travaux.

A titre d'information au 12/09/2024, le fonds travaux s'élevait à la somme de **2.375,14 €**.

Votent pour : 27 copropriétaires présents ou représentés totalisant 5044 tantièmes.

Votent contre : 1 copropriétaires présents ou représentés totalisant 232 tantièmes.

S'abstiennent : 2 copropriétaires présents ou représentés totalisant 441 tantièmes

Absents : 28 copropriétaires totalisant 4283 tantièmes

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

22. QUESTIONS DIVERSES

Cette résolution est étudiée sans vote

L'assemblée générale prend acte de ce point d'information.

CETTE RÉSOLUTION NE FAIT PAS L'OBJET D'UN VOTE

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'P' followed by a series of loops and a final flourish.

Aucune autre question n'étant posée et l'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à **20 H 45**.

NOTIFICATION DE LA DECISION

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

"Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales, doivent à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic, dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale, en application des articles 25 et 26, est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa."

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

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

Fait à Antony

Le 12/09/2024

Le président de séance

Le scrutateur

Le secrétaire de séance

© AVOVENTES.FR

