

**Syndicat des copropriétaires de l'immeuble****VILLA MONTAIGNE**

126 AVENUE DE LA DIVISION LECLERC 132 AVENUE DE LA DIVISION LECLERC 92160 ANTONY

Les copropriétaires de l'immeuble présenté ci-dessus, se sont réunis sur convocation régulière qui leur a été adressée par le syndic à l'adresse suivante : PLACE FIRMIN GEMIER SALLE FRANCOIS MOLE 92160 ANTONY

L'assemblée générale procède à l'élection du bureau :

1. ÉLECTION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE

Majorité nécessaire : Article 24

Président(e)

POUR : 5329 sur 5329 tantièmes

CONTRE : 0 sur 5329 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

28 copropriétaires totalisent 5329 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

2. ÉLECTION DU SCRUTATEUR

Majorité nécessaire : Article 24

Scrutateur

POUR : 5329 sur 5329 tantièmes

CONTRE : 0 sur 5329 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

28 copropriétaires totalisent 5329 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

3. ÉLECTION D'UN SECRÉTAIRE

Majorité nécessaire : Article 24

Secrétaire

POUR : 5329 sur 5329 tantièmes

CONTRE : 0 sur 5329 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

28 copropriétaires totalisent 5329 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.



Le bureau étant ainsi constitué, le président déclare la séance ouverte.

Le bureau constate, à l'examen de la feuille de présence, dûment émargée par chaque copropriétaire en entrant en séance et mentionnant les nom et domicile de chaque copropriétaire ayant voté par correspondance, que **27** copropriétaires représentant **5154** voix sur **10000** voix constituant le syndicat des copropriétaires, sont présents, représentés ou ont voté par correspondance.



N'ont pas participé aux votes des résolutions prévues à l'ordre du jour, les absents non représentés dont les noms suivent :

©AVOVENTES.FR

231	tantièmes
173	tantièmes
167	tantièmes
184	tantièmes
65	tantièmes
85	tantièmes
91	tantièmes
359	tantièmes
7	tantièmes
177	tantièmes
188	tantièmes
173	tantièmes
162	tantièmes
158	tantièmes
242	tantièmes
66	tantièmes
89	tantièmes
167	tantièmes
7	tantièmes
165	tantièmes
190	tantièmes
232	tantièmes
163	tantièmes
174	tantièmes
34	tantièmes
247	tantièmes
166	tantièmes
271	tantièmes

Soit un total de 4 433 voix

Déoulant de la feuille de présence émarginée et signée par les membres du bureau.



Ordre du jour

Le président rappelle l'ordre du jour après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation et nécessaires à la validité des décisions.

1. ÉLECTION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE
2. ÉLECTION DU SCRUTEUR
3. ÉLECTION D'UN SECRÉTAIRE
4. COMPTE RENDU DU CONSEIL SYNDICAL SUR SES MISSIONS ET AVIS RENDUS AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE
5. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/04/2024 AU 31/03/2025
6. DÉSIGNATION DU SYNDIC FONCIA -
7. DÉSIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

© AVOVENTES.FR

8. MODALITÉS DE CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL
9. MISE EN CONCURRENCE DES MARCHÉS ET CONTRATS
10. AJUSTEMENT DU BUDGET PRÉVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/04/2025 AU 31/03/2026
11. VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/04/2026 AU 31/03/2027
12. DÉTERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01/04/2026 AU 31/03/2027
13. AUTORISATION PERMANENTE ACCORDEE A LA POLICE MUNICIPALE DE PENETRER DANS LES PARTIES COMMUNES DE L'IMMEUBLE
14. INFORMATION : ENVOI DEMATERIALISE DES CONVOCATIONS ET PROCES VERBAUX D'ASSEMBLEES GENERALES
15. AUTORISATION A DONNER AU SYNDIC DE CONTRACTER AU NOM DU SYNDICAT, AVEC LA SOCIETE TECH-WAY
16. QUESTIONS DIVERSES
17. CONCLUSION

La discussion est ouverte sur les différents points de l'ordre du jour.



Résolutions

À l'issue des débats, les résolutions suivantes sont mises aux voix.

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

L'assemblée générale prend acte du rapport du conseil syndical. Cette résolution ne fait pas l'objet d'un vote

5. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/04/2024 AU 31/03/2025

Majorité nécessaire : Article 24

Pièces annexes :

- L'état financier après répartition, au 31/03/2025 (annexe 1),
- Le compte de gestion général de l'exercice clos réalisé du 01/04/2024 au 31/03/2025, comprenant :
 - Annexe 2 : les charges et produits de l'exercice par nature,
 - Annexe 3 : les opérations courantes par clés de répartition,
 - Annexe 4 : les travaux et opérations exceptionnelles, votés, clôturés,
 - Annexe 5 : les travaux et opérations exceptionnelles, votés, non clôturés, par clés de répartition
- La liste des copropriétaires débiteurs et créditeurs,
- La répartition individuelle transmise préalablement à la présente assemblée générale par courrier séparé,

Modalités de vérification des pièces justificatives des charges :

Les comptes de l'exercice peuvent être vérifiés par tout copropriétaire, le 6ème jour ouvré qui précède l'assemblée générale ou sur rendez-vous au bureau du syndic.

Projet de résolution :

L'Assemblée Générale approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition les comptes de charges de l'exercice, pour la période du 01/04/2024 au 31/03/2025, arrêtés à la somme de 92.126,12 euros pour un budget voté à la somme de 100.000,00 € soit un excédent budgétaire de 7.873,88 €.

POUR : 5185 sur 5185 tantièmes

CONTRE : 0 sur 5185 tantièmes

ABSTENTIONS : 144 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

28 copropriétaires totalisent 5329 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.



6. DÉSIGNATION DU SYNDIC FONCIA -

Majorité nécessaire : Article 25-1

Pièces annexes : Contrat de syndic « type »

Projet de résolution :

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 01/01/2026 jusqu'au 31/12/2026, à la somme de 8.610,00 € HT, soit 10.332,00 € TTC.

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

POUR : 5185 sur 10 000 tantièmes

CONTRE : 0 sur 10 000 tantièmes

ABSTENTIONS : 144 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

28 copropriétaires totalisent 5329 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ.

7. DÉSIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

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 en cours 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

Majorité nécessaire : Article 25-1

POUR : 5329 sur 10 000 tantièmes

CONTRE : 0 sur 10 000 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

28 copropriétaires totalisent 5329 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ.

7.2. CANDIDATURE DI

Majorité nécessaire : Article 25-1

POUR : 5329 sur 10 000 tantièmes

CONTRE : 0 sur 10 000 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

28 copropriétaires totalisent 5329 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ.



7.3. CANDIDATURE D'UN COPROPRIÉTAIRE M. OU MM (COPROPRIÉTAIRE M. OU MM)

Majorité nécessaire : Article 25-1

POUR : 5157 sur 10 000 tantièmes

CONTRE : 0 sur 10 000 tantièmes

ABSTENTIONS : 172 tantième

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

28 copropriétaires totalisent 5329 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ.

©AVOVENTES.FR

Majorité nécessaire : Article 25-1

POUR : 5157 sur 10 000 tantièmes

CONTRE : 0 sur 10 000 tantièmes

ABSTENTIONS : 172 tantièmes PETIT (172)

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

28 copropriétaires totalisent 5329 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ.

7.5. CANDIDATURE D'UN COPROPRIÉTAIRE M. OU MM (COPROPRIÉTAIRE M. OU MM)

Majorité nécessaire : Article 25-1

POUR : 5157 sur 10 000 tantièmes

CONTRE : 0 sur 10 000 tantièmes

ABSTENTIONS : 172 tantièr

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

28 copropriétaires totalisent 5329 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ.

©AVOVENTES.FR

Majorité nécessaire : Article 25-1

POUR : 5157 sur 10 000 tantièmes

CONTRE : 0 sur 10 000 tantièmes

ABSTENTIONS : 172 tantièmes PETIT (172)

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

28 copropriétaires totalisent 5329 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ.



8. MODALITÉS DE CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL

Majorité nécessaire : Article 25-1

Projet de résolution :

(Hors application de l'article 18, 3ème alinéa, en cas d'urgence)

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.

POUR : 5329 sur 10 000 tantièmes

CONTRE : 0 sur 10 000 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

28 copropriétaires totalisent 5329 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ.

9. MISE EN CONCURRENCE DES MARCHÉS ET CONTRATS

Majorité nécessaire : Article 25-1

Projet de résolution :

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.

Pour les contrats reconduits par tacite reconduction, cette mise en concurrence interviendra au plus tard tous les 5 ans.

POUR : 5329 sur 10 000 tantièmes

CONTRE : 0 sur 10 000 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

28 copropriétaires totalisent 5329 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ.



10. AJUSTEMENT DU BUDGET PRÉVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/04/2025 AU 31/03/2026

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

L'Assemblée Générale décide de maintenir le budget prévisionnel de l'exercice du 01/04/2025 au 31/03/2026 à la somme de 100.840,00 €.

Il est rappelé qu'en cas de révision du budget, le montant du réajustement sera réparti sur les appels provisionnels restant à échoir.

POUR : 5185 sur 5185 tantièmes

CONTRE : 0 sur 5185 tantièmes

ABSTENTIONS : 144 tantième ©AVOVENTES.FR

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

28 copropriétaires totalisent 5329 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

11. VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/04/2026 AU 31/03/2027

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

L'Assemblée Générale après en avoir délibéré, adopte le budget prévisionnel de l'exercice du 01/01/2026 au 31/12/2026 à la somme de 100.840,00 €.

Elle autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du ¼ du budget voté, le 1er jour de chaque trimestre.

Rappel :

Il est rappelé à tous les copropriétaires que les appels de provisions émis par le syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante, dans la limite du budget ci-dessus adopté, sont exigibles le premier jour de chaque trimestre civil, soit les 1ers janvier, avril, juillet et octobre (Article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

POUR : 5423 sur 5423 tantièmes

CONTRE : 0 sur 5423 tantièmes

ABSTENTIONS : 144 tantième ©AVOVENTES.FR

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

29 copropriétaires totalisent 5567 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.



12. DÉTERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01/04/2026 AU 31/03/2027

Majorité nécessaire : Article 25-1

Préambule :

A compter de janvier 2023, dans tous les immeubles à destination totale ou partielle d'habitation construits depuis plus de 10 ans, un fonds travaux est constitué en application de l'article 14-2-1 de la loi du 10 juillet 1965. Ce fonds est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire qui ne peut être inférieure :

- à 5% du budget prévisionnel en l'absence d'adoption d'un plan pluriannuel de travaux
- à 2,5 % du montant des travaux prévus dans le plan adopté et à 5 % du budget prévisionnel lorsqu'un plan pluriannuel de travaux a été adopté.

Les cotisations au fonds travaux seront versées sur un compte séparé rémunéré au nom du syndicat. Les intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat.

Les sommes versées sur le fonds travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. En cas de vente d'un lot, elles ne sont pas remboursées au vendeur.

Projet de résolution :

L'assemblée générale fixe le montant de la cotisation annuelle obligatoire au fonds de travaux pour l'exercice du 01/04/2026 au 31/03/2027 à 5 % du montant du budget prévisionnel (100.840,00 €) soit 5.042,00 € / an.

L'Assemblée Générale décide de ne pas augmenter le montant de la cotisation annuelle.

La cotisation au fonds travaux, représentant 5 % du budget prévisionnel sera appelée selon les mêmes modalités que le budget prévisionnel, selon la clé « charges communes générales ».

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

POUR : 5 423 sur 10 000 tantièmes

CONTRE : 0 sur 10 000 tantièmes

ABSTENTIONS : 144 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

29 copropriétaires totalisent 5567 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ.



13. AUTORISATION PERMANENTE ACCORDEE A LA POLICE MUNICIPALE DE PENETRER DANS LES PARTIES COMMUNES DE L'IMMEUBLE

Majorité nécessaire : Article 24

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.

Projet de résolution :

L'assemblée générale autorise de manière permanente la police municipale à pénétrer dans les parties communes de l'immeuble pour l'accomplissement de ses missions habituelles.

POUR : 5 423 sur 5 423 tantièmes

CONTRE : 0 sur 5 423 tantièmes

ABSTENTIONS : 144 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

29 copropriétaires totalisent 5 567 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

14. INFORMATION : ENVOI DEMATERIALISE DES CONVOCATIONS ET PROCES VERBAUX D'ASSEMBLEES GENERALES

Projet de résolution :

La loi du 9 avril 2024 modifiant l'article 42-1 de la loi du 10/07/1965 permet au syndic de notifier les convocations et procès-verbaux par voie électronique.

La notification électronique est utilisée pour tous les copropriétaires pour lesquels nous disposons d'une adresse mail.

Les avantages de cette solution sont nombreux :

- **Pratique** : vous n'avez plus à vous déplacer dans votre bureau de poste, vous pouvez recevoir vos documents où que vous soyez.
- **Économique** : le coût d'une notification électronique est très inférieur à l'affranchissement d'un courrier recommandé. L'économie profitera directement au syndicat des copropriétaires.
- **Fiable** : vous accédez à vos documents à tout moment en ligne, en toute sécurité

Si néanmoins certains copropriétaires concernés par ce mode d'envoi souhaitent continuer à recevoir les documents par voie postale, il suffit d'en faire la demande depuis son espace MyFoncia ou auprès de son interlocuteur Foncia.



15. AUTORISATION A DONNER AU SYNDIC DE CONTRACTER AU NOM DU SYNDICAT, AVEC LA SOCIETE TECH-WAY

Majorité nécessaire : Article 24

Préambule :

Dans le cadre de sa politique visant à assurer une meilleure maîtrise des charges et de la qualité des prestations techniques, le Groupe EMERIA a lancé une activité de maintenance multi-technique. Ces services sont assurés par la société TECH-WAY.

Projet de résolution :

Conformément à l'article 39 du décret du 17 mars 1967, l'assemblée générale est informée que la société TECH-WAY est une filiale du Groupe EMERIA, au même titre que le syndic.

L'Assemblée générale autorise spécialement le syndic à contracter avec TECH-WAY pour le compte du syndicat dans le cadre de ses pouvoirs de gestion courante et du budget prévisionnel, après avis du conseil syndical, et après mise en concurrence en cas de dépassement du montant la rendant obligatoire ou lorsqu'elle est sollicitée aux termes d'un avis du conseil syndical, dans le cadre de prestations ponctuelles portant sur des menus travaux d'entretien courant ou de nouveaux contrats ou marchés de maîtrise des nuisibles, d'hygiène de l'air ou de protection incendie.

POUR : 4 593 sur 5144 tantièmes

© AVOVENTES.FR

DEFAILLANTS : 0 tantièmes

29 copropriétaires totalisent 5 567 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

16. QUESTIONS DIVERSES

L'Assemblée Générale prend acte de ce point d'information.

17. CONCLUSION



L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant la parole, le président, après émargement de la feuille de présence par les membres du bureau lève la séance à 19 h 00.

Le président

© AVOVENTES.FR

Le secrétaire

© AVOVENTES.FR

Le(s) scrutateur(s)

© AVOVENTES.FR

Extrait de l'article 42 de la Loi n° 65 557 du 10 juillet 1965,

Alinéa 2 et suivants

« Les actions en contestation des 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 du procès-verbal d'assemblée, sans ses annexes. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.

Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa du présent article.

S'il est fait droit à une action contestant une décision d'assemblée générale portant modification de la répartition des charges, le tribunal judiciaire procède à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30. »