

**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 Patrick-Devedjian Salle François Mollé 92160 ANTONY

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

1. ÉLECTION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE

Majorité nécessaire : Article 24

Président(e) :

POUR : 4852 sur 4852 tantièmes

CONTRE : 0 sur 4852 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

26 copropriétaires totalisent 4852 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 : 4852 sur 4852 tantièmes

CONTRE : 0 sur 4852 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

26 copropriétaires totalisent 4852 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 ©AVOVENTES.FR

POUR : 4852 sur 4852 tantièmes

CONTRE : 0 sur 4852 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

26 copropriétaires totalisent 4852 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉSOLUTION 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 26 copropriétaires représentant 4852 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

144	tantièmes
231	tantièmes
173	tantièmes
167	tantièmes
184	tantièmes
65	tantièmes
85	tantièmes
91	tantièmes
359	tantièmes
7	tantièmes
177	tantièmes
188	tantièmes
173	tantièmes
158	tantièmes
238	tantièmes
242	tantièmes
66	tantièmes
200	tantièmes
167	tantièmes
7	tantièmes
174	tantièmes
165	tantièmes
190	tantièmes
179	tantièmes
163	tantièmes
174	tantièmes
34	tantièmes
247	tantièmes
166	tantièmes
271	tantièmes

Soit un total de 4885 voix

Déoulant de la feuille de présence émargée 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 SCRUTATEUR
3. ÉLECTION D'UN SECRÉTAIRE
4. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/04/2025 AU 31/03/2026
5. DÉSIGNATION DU SYNDIC FONCIA IMMOBILIAS
6. DÉSIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

© AVOVENTES.FR

7. COMPTE RENDU DU CONSEIL SYNDICAL SUR SES MISSIONS ET AVIS RENDUS AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE
8. MODALITÉS DE CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL
9. MISE EN CONCURRENCE DES MARCHÉS ET CONTRATS
10. AJUSTEMENT DU BUDGET PRÉVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/04/2026 AU 31/03/2027
11. VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/04/2027 AU 31/03/2028
12. DÉTERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01/04/2027 AU 31/03/2028
13. OPTION 24/7
14. INFORMATION : ENVOI DEMATERIALISE DES CONVOCATIONS ET PROCES VERBAUX D'ASSEMBLEES GENERALES
15. REMISE EN ÉTAT AU NIVEAU DU BASSIN DE RÉTENTION
- 15.1. PRÉAMBULE SANS VOTE
- 15.2. PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE REMISE EN ÉTAT AU NIVEAU DU BASSIN DE RÉTENTION
- 15.3. CHOIX DE LA SOCIETE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE REMISE EN ÉTAT AU NIVEAU DU BASSIN DE RÉTENTION
- 15.4. DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 21 DECRET DU 17 MARS 1967)
- 15.5. HONORAIRES SUR TRAVAUX DE REMISE EN ÉTAT AU NIVEAU DU BASSIN DE RÉTENTION
- 15.6. MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX
16. PRESENTATION DU PROJET DE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX (SANS VOTE)
17. VOTE DE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX : "PÉRENNITÉ PATRIMONIALE"
18. VOTE DE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX : "PLAN GAIN MAXIMUM"
19. LOI ELAN - AUDIT DU REGLEMENT DE COPROPRIETE
20. SOLUTION N°1 - ADAPTATION JURIDIQUE DU REGLEMENT DE COPROPRIETE.
21. SOLUTION N°2 - MISE EN CONFORMITE JURIDIQUE DU REGLEMENT DE COPROPRIETE



22. VALIDATION DU PROCES VERBAL DE BORNAGE ET DE RECONNAISSANCE DE LIMITES
23. AUTORISATION PERMANENTE ACCORDEE A LA POLICE MUNICIPALE DE PENETRER DANS LES PARTIES COMMUNES DE L'IMMEUBLE
24. 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. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/04/2025 AU 31/03/2026

Majorité nécessaire : Article 24

Pièces annexes :

- L'état financier après répartition, au 31/03/2026 (annexe 1),
- Le compte de gestion général de l'exercice clos réalisé du 01/04/2025 au 31/03/2026 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,
- Le projet de répartition individuelle,

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 les comptes de charges de l'exercice du 01/04/2025 au 31/03/2026 à la somme de 93 806,58 € pour un budget voté à la somme de 100 840,00 €, soit un excédent budgétaire de 7 033,42 euros.

POUR : 4852 sur 4852 tantièmes

CONTRE : 0 sur 4852 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

26 copropriétaires totalisent 4852 tantièmes au moment du vote

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



5. DÉSIGNATION DU SYNDIC FONCIA IMMOBILIAS

Majorité nécessaire : Article 25 (éventuel second vote immédiat selon l'article 25.1)

Pièce jointe à la convocation : contrat de syndic

L'assemblée générale désigne FONCIA IMMOBILIAS dont le siège social est 38 rue Victor Basch, 91300 Massy en qualité de syndic, et aux fins des présentes par Foncia Immobilias - Palaiseau selon contrat joint à la convocation, à compter du 01/01/2027 jusqu'au 31/12/2027.

L'assemblée mandate le président de séance pour signer le contrat de syndic.

POUR : 4 690 sur 10 000 tantièmes

CONTRE : 0 sur 10 000 tantièmes

ABSTENTIONS : 162 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

26 copropriétaires totalisent 4 852 tantièmes au moment du vote

IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.

L'assemblée générale :

1. constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
2. procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

Majorité nécessaire : Article 24

POUR : 4 690 sur 4 690 tantièmes

CONTRE : 0 sur 4 690 tantièmes

ABSTENTIONS : 162 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

26 copropriétaires totalisent 4 852 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 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 :



6.1. CANDIDATURE

Majorité nécessaire : Article 25 (éventuel second vote immédiat selon l'article 25.1)

POUR : 4 852 sur 10 000 tantièmes

CONTRE : 0 sur 10 000 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

26 copropriétaires totalisent 4 852 tantièmes au moment du vote

IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.

L'assemblée générale :

1. constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
2. procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

Majorité nécessaire : Article 24

POUR : 4 852 sur 4 852 tantièmes

CONTRE : 0 sur 4 852 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

26 copropriétaires totalisent 4 852 tantièmes au moment du vote

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



6.2. CANDIDATURE D

©AVOVENTES.FR

©AVOVENTES.FR

Majorité nécessaire : Article 25 (éventuel second vote immédiat selon l'article 25.1)

POUR : 4677 sur 10 000 tantièmes

CONTRE : 0 sur 10 000 tantièmes

ABSTENTIONS : 175 tantième

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

26 copropriétaires totalisent 4852 tantièmes au moment du vote

IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.

L'assemblée générale :

1. constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
2. procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

Majorité nécessaire : Article 24

POUR : 4677 sur 4677 tantièmes

CONTRE : 0 sur 4677 tantièmes

ABSTENTIONS : 175 tantièr

DÉFAILLANTS : 0 tantième

26 copropriétaires totalisent 4852 tantièmes au moment du vote

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



6.3. CANDIDATURE DE

Majorité nécessaire : Article 25 (éventuel second vote immédiat selon l'article 25.1)

POUR : 4 852 sur 10 000 tantièmes

CONTRE : 0 sur 10 000 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

26 copropriétaires totalisent 4 852 tantièmes au moment du vote

IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.

L'assemblée générale :

1. constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
2. procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

Majorité nécessaire : Article 24

POUR : 4 852 sur 4 852 tantièmes

CONTRE : 0 sur 4 852 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

26 copropriétaires totalisent 4 852 tantièmes au moment du vote

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



6.4. CANDIDATURE D

© AVOVENTES.FR

© AVOVENTES.FR

Majorité nécessaire : Article 25 (éventuel second vote immédiat selon l'article 25.1)

POUR : 4852 sur 10000 tantièmes

CONTRE : 0 sur 10000 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

26 copropriétaires totalisent 4852 tantièmes au moment du vote

IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.

L'assemblée générale :

1. constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
2. procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

Majorité nécessaire : Article 24

POUR : 4852 sur 4852 tantièmes

CONTRE : 0 sur 4852 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

26 copropriétaires totalisent 4852 tantièmes au moment du vote

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



6.5. CANDIDATURE D

©AVOVENTES.FR

©AVOVENTES.FR

AVOVENTES.FR

Majorité nécessaire : Article 25 (éventuel second vote immédiat selon l'article 25.1)

POUR : 4852 sur 10000 tantièmes

CONTRE : 0 sur 10000 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

26 copropriétaires totalisent 4852 tantièmes au moment du vote

IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.

L'assemblée générale :

1. constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
2. procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

Majorité nécessaire : Article 24

POUR : 4852 sur 4852 tantièmes

CONTRE : 0 sur 4852 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

26 copropriétaires totalisent 4852 tantièmes au moment du vote

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

**6.6. CANDIDATURE DE**

©AVOVENTES.FR

PRIÉTAIR

©AVOVENTES.FR

©AVOVENTES.FR

Majorité nécessaire : Article 25 (éventuel second vote immédiat selon l'article 25.1)

POUR : 4 677 sur 10 000 tantièmes

CONTRE : 0 sur 10 000 tantièmes

ABSTENTIONS : 175 tantième

DÉFAILLANTS : 0 tantième

26 copropriétaires totalisent 4 852 tantièmes au moment du vote

IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.

L'assemblée générale :

1. constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
2. procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

Majorité nécessaire : Article 24

POUR : 4 677 sur 4 677 tantièmes

CONTRE : 0 sur 4 677 tantièmes

ABSTENTIONS : 175 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

26 copropriétaires totalisent 4 852 tantièmes au moment du vote

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

7. 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



8. MODALITÉS DE CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL

Majorité nécessaire : Article 25 (éventuel second vote immédiat selon l'article 25.1)

Projet de résolution :

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

L'assemblée générale fixe à 500,00 euros TTC le montant des marchés et contrats à partir duquel le conseil syndical est consulté.

POUR : 4852 sur 10000 tantièmes

CONTRE : 0 sur 10000 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

26 copropriétaires totalisent 4852 tantièmes au moment du vote

IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.

L'assemblée générale :

1. constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
2. procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

Majorité nécessaire : Article 24

POUR : 4852 sur 4852 tantièmes

CONTRE : 0 sur 4852 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

26 copropriétaires totalisent 4852 tantièmes au moment du vote

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



9. MISE EN CONCURRENCE DES MARCHÉS ET CONTRATS

Majorité nécessaire : Article 25 (éventuel second vote immédiat selon l'article 25.1)

Projet de résolution :

L'assemblée générale fixe à 1500,00 euros TTC le montant à partir duquel la mise en concurrence des marchés et contrats est rendue obligatoire.

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

POUR : 4690 sur 10000 tantièmes

CONTRE : 0 sur 10000 tantièmes

ABSTENTIONS : 162 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

26 copropriétaires totalisent 4852 tantièmes au moment du vote

IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.

L'assemblée générale :

1. constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires

2. procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

Majorité nécessaire : Article 24

POUR : 4690 sur 4690 tantièmes

CONTRE : 0 sur 4690 tantièmes

ABSTENTIONS : 162 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

26 copropriétaires totalisent 4852 tantièmes au moment du vote

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



10. AJUSTEMENT DU BUDGET PRÉVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/04/2026 AU 31/03/2027

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

L'assemblée générale décide de réajuster le budget de l'exercice 2026-2027 à la somme de 100420,00 euros.

Le montant du réajustement sera réparti sur les appels provisionnels restant à échoir.

POUR : 4690 sur 4690 tantièmes

CONTRE : 0 sur 4690 tantièmes

ABSTENTIONS : 162 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

26 copropriétaires totalisent 4852 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 01/04/2027 AU 31/03/2028

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

L'assemblée générale fixe le budget de l'exercice à la somme de 100000,00 euros.

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 : 4852 sur 4852 tantièmes

CONTRE : 0 sur 4852 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

26 copropriétaires totalisent 4852 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 01/04/2027 AU 31/03/2028

Majorité nécessaire : Article 25 (éventuel second vote immédiat selon l'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 est informée de son obligation de cotiser au fonds travaux pour l'exercice du 01/04/2027 au 31/03/2028, celle-ci s'élève au minimum :

- à 5% du budget prévisionnel en l'absence d'adoption d'un plan pluriannuel de travaux soit la somme de 5000,00 euros.
- 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, soit la somme de ... euros.

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

La cotisation au fonds travaux, représentant 5 % du budget prévisionnel / 2,5% du montant des travaux prévus au plan pluriannuel de travaux, 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 : 4852 sur 10000 tantièmes

CONTRE : 0 sur 10000 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

26 copropriétaires totalisent 4852 tantièmes au moment du vote

IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.

L'assemblée générale :

1. constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
2. procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

Majorité nécessaire : Article 24

POUR : 4852 sur 4852 tantièmes

CONTRE : 0 sur 4852 tantièmes



ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

26 copropriétaires totalisent 4852 tantièmes au moment du vote

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

13. OPTION 24/7

Majorité nécessaire : Article 24

Pièce Jointe : Projet de convention 24/7

Historique :

Pour mettre en place une sécurité complémentaire, et prolonger le service aux copropriétaires et aux occupants de votre immeuble en dehors des heures ouvrables, votre agence Foncia vous propose un service d'assistance 24/7 qui recouvre les prestations suivantes :

- l'accueil téléphonique dans les plages horaires durant lesquelles l'agence Foncia est fermée, hormis les midis, soit :
 - de 18h00 à 09h00 en semaine,
 - de 17h00 ou de 18h00 les veilles de week-ends et jours fériés, à 09h00 le premier jour ouvrable suivant.
- le déclenchement de l'intervention d'une entreprise de dépannage référencée en cas de fuite ou coupure d'eau, de panne d'électricité, de sinistre de serrurerie ou de vitrerie dans les parties communes.
- l'affichage du numéro de l'assistance Foncia 24/7 dans les parties communes de votre immeuble, et auprès du gardien le cas échéant.

Le service complémentaire porte exclusivement sur les parties communes et les équipements communs de l'immeuble.

Projet de résolution :

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 sur les parties communes de l'immeuble en dehors des heures ouvrables de l'agence, selon convention jointe à la convocation,
- confier à Foncia ce service d'assistance 24/7 pour un montant de 789,70 euros TTC par an, soit 14,90 euros par lot (53 lots principaux),
- mandater le président de séance pour signer la convention 24/7.

POUR : 980 sur 4396 tantième

© AVOVENTES.FR

© AVOVENTES.FR

26 copropriétaires totalisent 4852 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉSOLUTION EST REJETÉE À LA MAJORITÉ 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. REMISE EN ÉTAT AU NIVEAU DU BASSIN DE RÉTENTION

15.1. PRÉAMBULE SANS VOTE

Préambule :

Dans le cadre du contrat de maintenance de la société APB ENVIRONNEMENT portant sur la station de relevage des eaux usées et eaux résiduelles en parking, le séparateur d'hydrocarbures, le bassin de rétention ainsi que le contrôle électromécanique des trois stations de relevage, le technicien en charge de l'exploitation a signalé au Conseil Syndical, en 2025, un dysfonctionnement au niveau du bassin de rétention des eaux pluviales.

Plus précisément, l'un des moteurs est hors service, ce qui pourrait entraîner un risque de débordement en cas de fortes précipitations.

À ce titre, le mainteneur nous a transmis le devis suivant :

- Devis n°6562-2/SA : travaux de remise en état du bassin de rétention pour un montant de 2 156,00 € TTC.



15.2. PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE REMISE EN ÉTAT AU NIVEAU DU BASSIN DE RÉTENTION

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

L'assemblée générale décide de l'exécution des travaux de remise en état du bassin de rétention selon le descriptif joint à la convocation.

© AVOVENTES.FR

26 copropriétaires totalisent 292 tantièmes au moment du vote

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

15.3. CHOIX DE LA SOCIETE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE REMISE EN ÉTAT AU NIVEAU DU BASSIN DE RÉTENTION

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation et en avoir débattu, confie la réalisation des travaux de remise en état du bassin de rétention à la société ABP ENVIRONNEMENT pour un montant de 1960,00 euros HT, soit 2156,00 € TTC.

© AVOVENTES.FR

DEFAILLANTS : 0 tantièmes

26 copropriétaires totalisent 292 tantièmes au moment du vote

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



15.4. DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 21 DECRET DU 17 MARS 1967)

Majorité nécessaire : Article 25 (éventuel second vote immédiat selon l'article 25.I)

Historique :

La délégation de pouvoir ne peut porter que sur une décision relevant de l'article 24.

Projet de résolution :

L'Assemblée générale donne pouvoir au conseil syndical pour rechercher une offre concurrentielle et choisir le prestataire dans la limite d'un montant de 2156,00 euros TTC et dans un délai de deux mois à l'issue de la présente assemblée générale.

L'Assemblée générale prend acte que le délégataire rendra compte de l'exécution de sa mission lors de la prochaine assemblée générale.

© AVOVENTES.FR

DEFAILLANTS : 0 tantièmes

26 copropriétaires totalisent 292 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST REJETEE À LA MAJORITÉ.



15.5. HONORAIRES SUR TRAVAUX DE REMISE EN ÉTAT AU NIVEAU DU BASSIN DE RÉTENTION

Majorité nécessaire : Article 24

Préambule :

L'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 précise que les honoraires du syndic pour la gestion des travaux non compris dans le budget prévisionnel ne sont pas inclus dans le forfait annuel et doivent faire l'objet d'un vote spécifique en assemblée générale.

Les prestations supplémentaires occasionnées par les travaux sont détaillées dans la proposition d'honoraires jointe, proposition qui a été validée par votre conseil syndical.

Le vote de ces honoraires est nécessaire. A défaut, les prestations du syndic ne seraient pas financées et l'organisation et le suivi des travaux ne pourraient pas être pleinement réalisés.

Pièce Annexe : proposition d'honoraires

Projet de résolution :

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation, fixe la rémunération spécifique du syndic à 11,22 % du montant HT des travaux, soit un montant de 220,00 € TTC.

Cette rémunération comprend notamment la gestion comptable et financière (ouverture d'un compte travaux, édition des appels de fonds, encaissements, règlement des situations selon avancement, comptabilisation, solde du compte), la gestion administrative (souscription d'assurances obligatoires, signature des marchés ou ordres de service, rédaction et signature du procès-verbal de réception et du constat de levées de réserves) ainsi que le suivi de l'avancement et du bon déroulement des travaux.

© AVOVENTES.FR

26 copropriétaires totalisent 292 tantièmes au moment du vote

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

15.6. MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX

Projet de résolution :

L'assemblée générale autorise le syndic à procéder, selon la clé de répartition « CHARGES PARKING » (047), aux appels de provisions exigibles comme suit :

- Le 01/11/2026 pour 100 %.

L'Assemblée prend acte que le plan de financement tel qu'il vient d'être adopté, ne permet pas de placement de fonds au profit du syndicat des copropriétaires, mais seulement le paiement des situations de travaux au fur et à mesure de leur échéance.



16. PRESENTATION DU PROJET DE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX (SANS VOTE)

Préambule :

L'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit que le syndic doit présenter le projet de plan pluriannuel de travaux à l'assemblée générale qui suit son élaboration ou sa révision. Lorsqu'il fait apparaître la nécessité de réaliser des travaux dans les dix prochaines années, le syndic porte également à l'ordre du jour la question de l'adoption de tout ou partie du projet.

Si l'Assemblée Générale décide de ne pas mettre en place de plan pluriannuel de travaux, la question devra lui être posée chaque année.

En cas d'adoption d'un plan pluriannuel de travaux, l'Assemblée Générale est informée que la cotisation annuelle au fonds travaux ne peut être inférieure à 2,5% du montant des travaux prévus dans le plan et à 5% du budget prévisionnel (montant le plus élevé des deux).

Il est important de préciser que le montant retenu sera le montant le plus élevé et non pas un cumul des deux montants.

17. VOTE DE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX : "PÉRENNITÉ PATRIMONIALE"

Majorité nécessaire : Article 25 (éventuel second vote immédiat selon l'article 25.1)

Le plan « Pérennité patrimoniale » correspond aux besoins de travaux pour la pérennisation du bâti à effectuer en dehors de tout projet de rénovation énergétique. Il détermine le besoin de travaux incompressibles, c'est un outil pédagogique pour présenter la réalité des surcoûts énergétiques.

Projet de résolution :

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du projet de plan pluriannuel de travaux, adopte le plan pluriannuel de travaux suivant :

- Repeindre les marches des cages d'escalier A et B : 19 000,00 euros HT

Les copropriétaires sont informés que le plan pluriannuel de travaux tel que défini ci-dessus est élaboré afin de hiérarchiser les travaux à réaliser dans les dix prochaines années en vue de la bonne conservation de l'immeuble.

L'adoption d'un plan pluriannuel de travaux n'engage pas la copropriété dans la réalisation de ces travaux. Leur réalisation ainsi que leurs modalités de mise en œuvre (choix de la société, budget, financement) devront être décidées au cours d'assemblées générales ultérieures.

© AVOVENTES.FR

27 copropriétaires totalisent 5115 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST REJETEE À LA MAJORITÉ.

**18. VOTE DE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX : "PLAN GAIN MAXIMUM"**

Majorité nécessaire : Article 25 (éventuel second vote immédiat selon l'article 25.1)

Explication de la société ACCEO :

"Gain maximum en l'absence d'atteinte de la classe énergétique A ou B et lorsque les seuils de 35 % ou 50 % d'amélioration énergétique ne sont pas atteints : L'Arrêté du 31 mars 2021 relatif au diagnostic de performance énergétique précise à l'article 4 alinéa 12 que nous devons présenter un plan de travaux permettant d'atteindre une lettre A ou B.

Ce même article précise également : "En cas de contraintes, notamment techniques, architecturales ou patrimoniales spécifiques limitant les interventions possibles d'amélioration de la performance énergétique du bien, les recommandations de travaux pourront viser une classe énergétique moins performante que la classe B.

Il n'a pas été possible d'atteindre la lettre B dans ce plan de travaux en raison de contraintes techniques relatif à (l'impossibilité de mise en œuvre de pompes à chaleur individuelles...).

Ce plan n'est pas éligible à l'aide Ma Prime Rénov Copro."

Projet de résolution :

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du projet de plan pluriannuel de travaux, adopte le plan pluriannuel de travaux suivant :

- Repeindre les marches des cages d'escalier A et B : 19 000,00 euros HT ;
- Remplacement des menuiseries peu performantes par des fenêtres plus performantes : 192000,00 euros HT ;
- Mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur des murs de façades : 390000,00 euros HT ;

Les copropriétaires sont informés que le plan pluriannuel de travaux tel que défini ci-dessus est élaboré afin de hiérarchiser les travaux à réaliser dans les dix prochaines années en vue de la bonne conservation de l'immeuble.

L'adoption d'un plan pluriannuel de travaux n'engage pas la copropriété dans la réalisation de ces travaux. Leur réalisation ainsi que leurs modalités de mise en œuvre (choix de la société, budget, financement) devront être décidées au cours d'assemblées générales ultérieures.

© AVOVENTES.FR

27 copropriétaires totalisent 5115 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST REJETEE À LA MAJORITÉ.



19. LOI ELAN - AUDIT DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

Préambule :

Dans le cadre des dispositions des articles 1, 6-2, 6-3 et 8 de la loi du 10 juillet 1965, tels qu'introduits par l'article 209-II de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018, modifiés par la loi n°2022-217 du 21 février 2022 :

Il est présenté à l'Assemblée générale des copropriétaires le résultat d'un audit de l'état descriptif de division et règlement de copropriété, et de ses éventuels modificatifs réalisé par le Cabinet d'Avocats RIVAUX Marie-Alexandra 5 (MISE EN CONFORMITE ET CONSULTATION), sis à 59290 (54B Chemin du Cartel), spécialisé en matière de droit de la copropriété aux fins d'analyse de la documentation régissant la copropriété et de déterminer la nécessité de mettre en conformité le règlement de copropriété.

L'audit de l'état descriptif de division et règlement de copropriété réalisé par ce Cabinet d'Avocats, en date du 18 mai 2026 a confirmé :

- La nécessité de mettre en conformité le règlement de copropriété avec les dispositions relatives aux parties communes spéciales ou à jouissance privative prévues par la loi du 10 juillet 1965.
- 1. L'opportunité, eu égard à l'ancienneté des documents régissant la copropriété et aux différentes modifications législatives et réglementaires intervenues depuis la loi du 10 juillet 1965, de procéder à une adaptation juridique globale du règlement de copropriété conformément aux dispositions de l'article 24f de la loi du 10 juillet 1965 ;

Connaissance prise des conclusions de l'audit du Cabinet d'avocats, l'Assemblée générale est invitée à se prononcer sur les suites à donner à la consultation.

REFERENCES JURIDIQUES:

Article 24 de la loi du 10 juillet 1965 :

f) Les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement. La publication de ces modifications du règlement de copropriété est effectuée au droit fixe ;

Article 6-2 de la loi du 10 juillet 1965 :

« Les parties communes spéciales sont celles affectées à l'usage et à l'utilité de plusieurs copropriétaires. Elles sont la propriété indivise de ces derniers.

La création de parties communes spéciales est indissociable de l'établissement de charges spéciales à chacune d'entre elles.

Les décisions afférentes aux seules parties communes spéciales peuvent être prises soit au cours d'une assemblée spéciale, soit au cours de l'assemblée générale de tous les copropriétaires. Seuls prennent part au vote les copropriétaires à l'usage et à l'utilité desquels sont affectées ces parties communes. »

Article 6-3 de la loi du 10 juillet 1965 :

« Les parties communes à jouissance privative sont les parties communes affectées à l'usage et à l'utilité exclusifs d'un lot. Elles appartiennent indivisément à tous les copropriétaires.

Le droit de jouissance privative est nécessairement accessoire au lot de copropriété auquel il est attaché. Il ne peut en aucun cas constituer la partie privative d'un lot. »

Article 8 de la loi du 10 juillet 1965 :

« Un règlement conventionnel de copropriété, incluant ou non l'état descriptif de division, détermine la



destination des parties tant privatives que communes, ainsi que les conditions de leur jouissance ; il fixe également, sous réserve des dispositions de la présente loi, les règles relatives à l'administration des parties communes. Il énumère, s'il y a lieu, les parties communes spéciales et celles à jouissance privative. »

L'Assemblée générale est invitée à se prononcer sur l'une des deux solutions ci-après présentées à l'ordre du jour.

**20. SOLUTION N°1 - ADAPTATION JURIDIQUE DU REGLEMENT DE COPROPRIETE.**

Majorité nécessaire : Article 24

L'Assemblée générale décide de réaliser l'adaptation juridique du règlement de copropriété, conformément à l'article 24 f de la loi du 10 juillet 1965 et donne expressément mandat au syndic pour :

- Faire réaliser l'adaptation juridique de l'état descriptif de division et règlement de copropriété, ainsi que de ses éventuels modificatifs et tous autres documents de la copropriété par la société NOMADE PROCESS et tout conseil spécialisé en matière de copropriété ;
- Fixe au montant de 3300€TTC les honoraires à verser à la société NOMADE PROCESS et à tout conseil spécialisé à intervenir dans le cadre de la rédaction de l'adaptation juridique du règlement de copropriété ; Ces honoraires seront imputés au budget de fonctionnement courant de la copropriété.
- Cette prestation comprend l'inclusion dans le règlement de copropriétés des dispositions relatives à la mise en conformité, (droit de jouissance, parties communes spéciales et charges spéciales) prévues par la loi du 10 juillet 1965.
- Faire réaliser par le cabinet d'avocat, responsable de la mise en conformité, les modifications nécessaires telles que : de faire mention d'un droit de jouissance, de créer des parties communes spéciales liées aux charges spéciales utilisées dans le règlement de copropriété. (Au regard des préconisations de l'audit)
- Donne tous pouvoirs au Syndic de copropriété, à l'effet de signer tout contrat de prestation de service avec la société NOMADE PROCESS.

Cette résolution portant sur une opération préparatoire à une adaptation du règlement de copropriété rendue nécessaire par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement, est soumise au vote à la majorité de l'article 24 f) de la loi du 10 juillet 1965.

Un devis complémentaire sera établi par la société NOMADE PROCESS au titre de la phase 3, correspondant à la publication de l'acte modificatif au Service de la publicité foncière. Toutefois, l'Assemblée générale demeurera libre de confier cette mission à l'étude notariale de son choix et de solliciter, à cette fin, un ou plusieurs devis comparatifs.

Par ailleurs, le projet de mise en conformité ou d'adaptation juridique, selon l'option retenue par la présente Assemblée générale, devra être soumis à l'approbation des copropriétaires lors de l'assemblée générale de l'exercice suivant (N+1).

© AVOVENTES.FR

27 copropriétaires totalisent 5115 tantièmes au moment du vote

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

**21. SOLUTION N°2 - MISE EN CONFORMITE JURIDIQUE DU REGLEMENT DE COPROPRIETE**

Majorité nécessaire : Article 24

L'Assemblée générale décide de réaliser la mise en conformité du règlement de copropriété avec les dispositions relatives aux parties communes spéciales ou à jouissance privative prévues par la loi du 10 juillet 1965 et donne expressément mandat au syndic pour :

- Faire réaliser la mise en conformité du règlement de copropriété ainsi que de ses éventuels modificatifs avec les dispositions relatives aux parties communes spéciales ou à jouissance privative prévues par la loi du 10 juillet 1965, par la société NOMADE PROCESS et tout conseil spécialisé en matière de copropriété ;
- Fixe au montant de 990 € TTC les honoraires à verser à la société NOMADE PROCESS et à tout conseil spécialisé à intervenir dans le cadre de la mise en conformité du règlement de copropriété. (Il est rappelé que toute modification demandée, hors du cadre de l'article 209 II de la loi ELAN modifiée par la loi 3DS, fera l'objet d'honoraires supplémentaires au taux horaire habituel pratiqué par le cabinet d'avocats responsable de la mise en conformité). Ces honoraires seront imputés au budget de fonctionnement courant de la copropriété.
- Faire réaliser par le cabinet d'avocat responsable de la mise en conformité les modifications nécessaires telles que : De faire mention d'un droit de jouissance, de créer des parties communes spéciales liées aux charges spéciales utilisées, dans le règlement de copropriété. (Au regard des préconisations de l'audit)
- Donne tous pouvoirs au Syndic de copropriété à l'effet de signer tout contrat de prestation de service avec la société NOMADE PROCESS.

Cette résolution est sans objet si l'adaptation juridique conformément à l'article 24f a été votée.

Un devis complémentaire sera établi par la société NOMADE PROCESS au titre de la phase 3, correspondant à la publication de l'acte modificatif au Service de la publicité foncière. Toutefois, l'Assemblée générale demeurera libre de confier cette mission à l'étude notariale de son choix et de solliciter, à cette fin, un ou plusieurs devis comparatifs.

Par ailleurs, le projet de mise en conformité ou d'adaptation juridique, selon l'option retenue par la présente Assemblée générale, devra être soumis à l'approbation des copropriétaires lors de l'assemblée générale de l'exercice suivant (N+1).

POUR : 3588 sur 3588 tantièmes

CONTRE : 0 sur 3588 tantièmes

©AVOVENTES.FR

27 copropriétaires totalisent 5115 tantièmes au moment du vote

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



22. VALIDATION DU PROCES VERBAL DE BORNAGE ET DE RECONNAISSANCE DE LIMITES

Majorité nécessaire : Article 24

Préambule :

Les propriétaires du 5, rue de Verdun envisagent de procéder à la division de leur propriété en deux lots à bâtir, destinés chacun à recevoir la construction d'un pavillon.

Dans le cadre de cette division foncière, les dispositions de l'article L.115-4 du Code de l'urbanisme leur imposent de procéder au bornage de leur propriété avec les propriétés voisines.

Une réunion de bordage a donc été réalisée le 9 juin 2026 à 09h00 en présence des propriétaires demandeurs, de votre Conseil Syndical et de votre Syndic.

Afin de régulariser cette réunion, l'Assemblée Générale est sollicitée pour l'approbation du bornage, validé en Conseil Syndical.

Vous le trouverez en annexe.

Projet de résolution :

Après avoir pris connaissance de ce document et en avoir délibéré, l'Assemblée Générale approuve le Procès verbal de bornage et de reconnaissance de limites en annexe de la présente convocation.

L'Assemblée Générale donne mandat au syndic pour la signature dudit procès-verbal

POUR : 4946 sur 4946 tantièmes

CONTRE : 0 sur 4946 tantièmes

DEFAILLANTS : 0 tantièmes

27 copropriétaires totalisent 5115 tantièmes au moment du vote

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



23. 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 : 5115 sur 5115 tantièmes

CONTRE : 0 sur 5115 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

27 copropriétaires totalisent 5115 tantièmes au moment du vote

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

24. 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 16.

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. »