

**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 25/03/2025**

**LES BRUYERES  
1/3/5 RUE DE LA ROCHEFOUCAULD  
60180 NOGENT SUR OISE**

## **Procès-Verbal**

Sur convocation du syndic, SARL I-MOBILIA, Administrateur d'immeuble et syndic en exercice, par lettre recommandée avec accusé de réception, les copropriétaires de l'immeuble sus-énoncé se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire.

39 Copropriétaires sur 59 totalisant 66008/101657 Tantièmes. sont présent ou valablement représentés ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.

La séance est déclarée ouverte à 18:39 après signature de la feuille de présence.

# AVOVENTES

### **RESULTAT DES VOTES**

**1. Election du Président(e) de séance de l'Assemblée Générale (Art. 24) (art 24)**

**L'assemblée générale élit en tant que président de séance de l'assemblée générale le président de séance est habilité à signer le contrat de syndic, la feuille de présence ainsi que le procès-verbal**

- Ont voté contre :  
**Néant.**

- Se sont abstenus :  
**Néant.**

- Sont assimilés défaillants :  
**Néant.**

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

**2. Election du (des) Scrutateurs de l'Assemblée Générale (Art. 24) (art 24)**

# AVOVENTES

**2.1 l'assemblée générale élit en tant que scrutateur de l'assemblée générale.**

**le (les) scrutateur(s) est habilité à signer la feuille de présence ainsi que le procès-verbal.**

# AVOVENTES

- Ont voté contre :  
**Néant.**

- Se sont abstenus :  
**Néant.**

- Sont assimilés défallants :  
**Néant.**

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

**2.2 l'assemblée générale élit I en tant que scrutateur de l'assemblée générale.  
Le scrutateur est habilité à signer la feuille de présence ainsi que le procès-verbal.**

**Le nombre de tantièmes des présents est désormais de 67472 Tantièmes.**

- Ont voté contre :  
**Néant.**

- Se sont abstenus :  
**Néant.**

- Sont assimilés défallants :  
**Néant.**

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

**3. Election du Secrétaire de séance de l'Assemblée Générale (Art. 24) (art 24)**

**L'assemblée générale élit représentant I MOBILIA**

**en tant que secrétaire de séance de l'assemblée générale.**

**Il/elle dressera le procès-verbal et sera habilité à signer le contrat de syndic, la feuille de présence ainsi que le procès-verbal**

- Ont voté contre :  
**Néant.**

- Se sont abstenus :  
**Néant.**

- Sont assimilés défallants :  
**Néant.**

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

**4. Point sur les divers désordres rencontrés dans les logements**

**De nombreux désordres ont été rencontrés dans des logements dont la cause principale sont des malfaçons réalisées par la société d'étancheté.**

**Les expertises sont toujours en cours et le syndic suit attentivement l'évolution des dossiers (Nouvelle expertise le 20.03.2025 à 13h00). L'important est d'agir dans le cadre de la dommage ouvrage pour ne pas dépenser de frais.**

**Les désordres liés à la vmc sont aussi à prendre en compte et le syndic a demandé au SPEE (Picardie pass rénovation) de nous aider dans ce dossier.**

# AVOVENTES

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

# AVOVENTES

## **5. Compte Rendu du Conseil Syndical**

**l'assemblée générale prend acte du rapport du conseil syndical sur l'année écoulée.**

**Dossier DALKIA : Le syndic a demandé au Médiateur de la république de mettre en place une procédure de conciliation. Réunion à programmer en Mars 2025.**

**AVOVENTES** estime que certains travaux d'entretien sont à réaliser : changement des poignées de porte, de certains ferme porte. Il aimerait qu'un fonds travaux soit mise en place pour préfinancer les futurs travaux au niveau des ascenseurs.

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

## **6. Modalités de consultation des pièces justificatives des charges de copropriété (Art. 24) (art 24)**

**l'assemblée générale décide que la consultation des comptes et des pièces justificatives du syndicat, sera possible:**

- sur rendez vous au cabinet
- de 9h à 12h et de 14h à 18h00 en semaine,
- entre l'envoi des convocations et l'assemblée générale

- Ont voté contre :

**Néant.**

- Se sont abstenus :

**Néant.**

- Sont assimilés défailants :

**Néant.**

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

## **7. Approbation des comptes du 01/01/2024 au 31/12/2024 (Art.24) (art 24)**

**l'assemblée générale approuve en leurs formes, teneurs, et imputations, les comptes présentés par le cabinet i-mobilia, préalablement vérifiés par le conseil syndical, selon les pièces comptables en annexe, pour un exercice allant du 01/01/2024 au 31/12/2024, pour la somme de 135 812.45€ (pour un budget de 127 650 €)**

# AVOVENTES

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à la majorité des copropriétaires présents ou représentés.

## **8. Ajustement budget 2025 suite à la saisie des lcts 51 et 52**

**L'assemblée générale confirme le vote des résolutions 23 à 28 du 31/05/2023 suite à l'obtention des titres exécutoires (jugements) et valide un appel de fonds complémentaire de 3500 euros pour la mise en application des saisies immobilières votées en 2023 pour les lots de Mme (Jugement du 29/08/2023) et (jugement du 10/09/2024).**

- Ont voté contre :

# AVOVENTES

**Néant.**

- Se sont abstenus :

**Néant.**

- Sont assimilés défaillants :

**Néant.**

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à la majorité de tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents).

**9. Décision à prendre concernant la création d'un fonds de travaux spécial ascenseur; (art 24)  
Des travaux seront à prévoir dans les prochaines années sur les ascenseurs de la résidence.**

**De ce fait, l'assemblée générale décide de création un fonds de travaux spécial ascenseur à hauteur de 10% du budget soit 13 225.5€. Ce fonds supplantera le fonds ALUR de 2026 à 2029.**

**L'appel de ce budget sera effectué dès le 01/01/2026.**

# AVOVENTES

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à la majorité des copropriétaires présents ou représentés.

**10. Election du syndic (Art. 25 avec possibilité de 2<sup>ème</sup> lecture immédiate à l'Art.24 selon l'Art 25-1) (art 25)  
l'assemblée générale, après avoir pris connaissance des détails du contrat joint à la convocation, désigne comme syndic professionnel :**

**la sarl i-mobilia au capital de 5000.00€, rcs 817 530 082 00020 dont le siège social est situé à angicourt, 88 rue laisement, représenté par AVOVENTES titulaire de la carte professionnelle « gestion immobilière », n°cpi 6001 2016 000 003 589 délivrée par la cci de l'oise, garantie pour les fonds déposés par la caisse de garantie de l'immobilier galien (fnaim), 89 rue la boétie, paris 8<sup>ème</sup>.**

**le syndic est nommé pour une durée d'un an qui commencera le 25/03/2025 et pour se terminer le 25/03/2026, et au plus tard dans les six mois suivants la date de clôture de l'exercice.**

**la mission, les honoraires et les modalités de gestion du syndic sont fixés par le contrat de syndic joint à la convocation de la présente assemblée générale.**

**montant annuel des honoraires ttc : 9 200 €**

- Ont voté contre :

**Néant.**

- Se sont abstenus :

**Néant.**

- Sont assimilés défaillants :

**Néant.**

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à la majorité de tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents).

# AVOVENTES

**11. Nomination ou Renouvellement des membres du Conseil Syndical (Art. 25 avec possibilité de 2ième lecture immédiate à l'Art.24 selon l'Art 25-1) - Candidature de M (art 25) pour rappel, sont actuellement membres du conseil syndical :**

**AVOVENTES**

**l'assemblée générale désigne en qualité de membres du conseil syndical, à compter de la présente assemblée générale, jusqu'à l'assemblée générale 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 normalement :**

**Candidature de AVOVENTES**

**L'assemblée générale désigne l'AVOVENTES en qualité de membre du conseil syndical pour une durée allant de la présente reunion jusqu'a l'assemblée générale devant statuer sur les comptes de l'exercice en cours et au plus tard le 30 juin 2026.**

- Ont voté contre :

**Néant.**

- Se sont abstenus :

**Néant.**

- Sont assimilés défailants :

**Néant.**

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à la majorité de tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents).

**12. Candidature de AVOVENTES (art 25)**

**L'assemblée générale désigne AVOVENTES en qualité de membre du conseil syndical pour une durée allant de la présente reunion jusqu'a l'assemblée générale devant statuer sur les comptes de l'exercice en cours et au plus tard le 30 juin 2026.**

**AVOVENTES**

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à la majorité de tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents).

**12.1 Candidature de AVOVENTES (art 25)**

**L'assemblée générale désigne AVOVENTES en qualité de membre du conseil syndical pour une durée allant de la présente réunion jusqu'à l'assemblée générale devant statuer sur les comptes de l'exercice en cours et au plus tard le 30 juin 2026.**

**AVOVENTES**

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à la majorité de tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents).

**12.2 Candidature de** (art 25)

**L'assemblée générale désigne** en qualité de membre du conseil syndical pour une durée allant de la présente réunion jusqu'à l'assemblée générale devant statuer sur les comptes de l'exercice en cours et au plus tard le 30 juin 2026.

AVOVENTES

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à la majorité de tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents).

**12.3 Candidature de** (art 25)

**L'assemblée générale désigne** en qualité de membre du conseil syndical pour une durée allant de la présente réunion jusqu'à l'assemblée générale devant statuer sur les comptes de l'exercice en cours et au plus tard le 30 juin 2026.

AVOVENTES

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à la majorité de tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents).

**13. Budget prévisionnel 2026 (Art.24) (art 24)**

**L'assemblée générale, après avoir examiné la proposition de budget, joint à la convocation fixe le montant du budget prévisionnel pour l'exercice allant du 01/01/2026 au 31/12/2026 à la somme de 132 255 € dès lors elle autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion d'1/4 du budget ainsi voté, le 1er jour de chaque trimestre de l'exercice comptable. Ces appels seront placés sur un compte bancaire séparé ouvert au nom de la copropriété.**

**le syndic rappelle à tous les copropriétaires que les appels de provisions émis par le syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante du syndicat, dans la limite du budget ci-dessus adopté, sont exigible le 1er jour de chaque trimestre de l'exercice comptable.**

- Ont voté contre :

**Néant.**

- Se sont abstenus :

**Néant.**

- Sont assimilés défaillants :

**Néant.**

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

AVOVENTES

**14. Cotisation fonds de prévoyance non remboursable annuelle Obligatoire loi ALUR (Art. 25 avec possibilité de 2<sup>ème</sup> lecture immédiate à l'Art.24 selon l'Art 25-1) (art 25)**

**Dans les immeubles à destination totale ou partielle d'habitation, construits depuis plus de 5 ans, un fonds travaux obligatoire est constitué en application de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965.**

**ce fonds est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire à partir du 1er janvier 2017 qui ne peut être inférieure à 5 % du budget prévisionnel.**

**l'assemblée générale fixe le montant de la cotisation annuelle obligatoire au fonds de travaux pour l'exercice 2025 à 10% du montant du budget prévisionnel, soit un montant de 13 115 €.**

**ce fonds est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire qui ne peut être inférieure à 5% du montant du budget prévisionnel.**

**les cotisations au fonds travaux seront versées sur un compte séparé et rémunéré au nom du syndicat. les intérêts produits par ce compte son: définitivement acquis au syndicat.**

**elle autorise le syndic à appeler 1/4 de ce montant le 1er jour de chaque trimestre, selon la clef charges communes générales .**

**les intérêts produits seront affectés sur le compte de prévoyance non remboursable, afin d'alimenter les réserves nécessaires à la réalisation de travaux à venir.**

**information :**

**la mise en place de ce fonds est une obligation qui s'applique de plein droit au syndicat des copropriétaires. l'assemblée générale n'a pas à se prononcer sur la nécessité d'ouvrir ou non ce fonds. en conséquence, le syndic est tenu d'appeler ce fonds en respectant les exigences minimums prévues par la loi, conformément à l'article 18-ii, quatrième alinéa, à compter du 1er janvier 2017.**

**l'assemblée générale prend note que les sommes versées par les copropriétaires sur ce fonds seront acquises aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. elles ne donnent pas lieu à un remboursement au copropriétaire vendeur par le syndicat lors de la cession d'un lot.**

**- Ont voté contre :  
Néant.**

**- Se sont abstenus :  
Néant.**

**- Sont assimilés défaillants :  
Néant.**

**En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à la majorité de tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents).**

**15. Détermination du montant des marchés et contrats à partir du duquel une mise en concurrence est obligatoire (Art. 25 avec possibilité de 2<sup>ème</sup> lecture immédiate à l'Art.24 selon l'Art 25-1) (art 25)**

**L'assemblée générale fixe le montant des marchés de travaux et contrats de fournitures à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire à la somme de 1500 Euros ht.**

**- Ont voté contre :  
Néant.**

**- Se sont abstenus :  
Néant.**

**- Sont assimilés défaillants :  
Néant.**

**En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à la majorité de tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents).**

**AVOVENTES**

**16. Détermination du montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est obligatoire (Art. 25 avec possibilité de 2ième lecture immédiate à l'Art.24 selon l'Art 25-1) (art 25)**

**l'assemblée générale fixe le montant des marchés de travaux et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical par le syndic est obligatoire à la somme de 300 €uros ht.**

- Ont voté contre :

**Néant.**

- Se sont abstenus :

**Néant.**

- Sont assimilés défaillants :

**Néant.**

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à la majorité de tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents).

**17. Montant que le Conseil syndical est autorisé à engager entre deux Assemblées (art 25)**

**L'Assemblée générale fixe, en application de l'article 21 du décret du 17 mars 1967, à 15 000 € TTC, le montant des dépenses que le Conseil syndical est autorisé à engager en cas de besoin pour le parfait entretien de la copropriété. (Les travaux votés seront financés par le FONDS ALUR existant et proposés à la ratification pour la prochaine assemblée générale)**

- Ont voté contre :

**Néant.**

- Se sont abstenus :

**Néant.**

- Sont assimilés défaillants :

**Néant.**

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à la majorité de tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents).

**18. Autorisation accordée à la Police Municipale de pénétrer dans les parties communes (Art. 24) (art 24)**

**l'assemblée générale autorise la police municipale à pénétrer dans les parties communes de l'ensemble de la copropriété pour l'accomplissement de leur mission habituelle et verbaliser si nécessaire les véhicules conformément à la loi d'orientation et de programmation pour la sécurité intérieure du 21 janvier 1995.**

- Ont voté contre :

**Néant.**

- Se sont abstenus :

**Néant.**

- Sont assimilés défaillants :

**Néant.**

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

**19. Questions Diverses**

.....

**Voir pour les consommations privatives**

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

AVOVENTES

**à vérifier avant la répartition.**

AVOVENTES

➤ Plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 19:56.

# AVOVENTES

**Rappel : Article 2 de l'article 42 de la loi du 10 Juillet 1965.**

« 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 2 mois, à compter de la notification des dites décisions, qui leur est faite à la diligence du syndic (L.n.85-1470,31 déc. 1985, art 4),

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. »

# AVOVENTES