

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 31/05/2023

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

Procès-Verbal

Sur convocation du syndic, 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.

36 Copropriétaires sur 59 totalisant 60959/101657 Tantièmes. sont présent ou valablement représentés ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.

La séance est déclarée ouverte à 18:40 après signature de la feuille de présence.

AVOVENTES

RESULTAT DES VOTES

1. Nomination du président de séance (art 24)

L'assemblée générale nomme I AVOVENTES comme président(e) de séance.

AVOVENTES

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

2. Désignation des scrutateurs (art 24)

2.1 L'assemblée désigne I AVOVENTES __ comme scrutatrice.

AVOVENTES

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

JM

JP

JJ

J. d. P.

2.2L'assemblée désigne AVOVENTES comme scrutateur.

AVOVENTES

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

3. Nomination du secrétaire (art 24)

L'assemblée générale nomme AVOVENTES comme secrétaire de séance.

- Ont voté contre :

Néant.

- Sont assimilés défallants :

Néant.

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

4. Approbation des comptes clos au 31/12/2022 (art 24)

L'assemblée générale approuve les comptes de charges de l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022, comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire pour un montant de 107 128.34 euros. (pour un budget 2022 voté de 108 300 euros).

- sans réserve⁽²⁾

- sous réserve que les modifications suivantes soient apportées²⁾ :

AVOVENTES

- Ont voté contre :

Néant.

- Sont assimilés défallants :

Néant.

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

5. Décision à prendre concernant les travaux d'Engie en chaufferie : Vote de principe sur un allongement du contrat ENGIE. (art 24)

L'assemblée valide le principe de négocier un allongement du contrat avec la société Engie qui inclut dans son P3 la réalisation des travaux suivants : Mise en place de pompe double et remplacement des vannes à opercules par des vannes papillons.
Le contrat se terminerait donc au 31/08/2028. (effet au 01/09/2023)

- Ont voté contre :

Néant.

- Sont assimilés défallants :

Néant.

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

JM

SB
J de P

6. Mandat à donner au conseil syndical pour le choix de l'entreprise. (art 25)

L'assemblée générale mandate le conseil syndical pour valider le nouveau contrat Engie.

AVOVENTES

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

7. Ajustement du budget pour l'année 2023 (art 24)

L'assemblée générale décide de réajuster le budget pour l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023 à 123 010 € euros selon le détail joint à la convocation, soit un ajustement de 14 710 euros.

(Budget 2023 voté en assemblée générale d'un montant de 108 300 euros)

Les provisions sur opérations courantes, égales au quart du budget, seront en conséquence réajustées lors du prochain appel de fonds.

DATES D'EXIGIBILITE : le 01/07/2023 et le 01/10/2023.

- Ont voté contre :

Néant.

- Sont assimilés défaillants :

Néant.

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

8. Budget prévisionnel du 01/01/2024 au 31/12/2024 (art 24)

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation de la présente réunion. Le budget, détaillé par poste de dépenses, a été élaboré par le syndic assisté au conseil syndical pour l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024 arrêté à la somme de 123 010 € sera appelé suivant les modalités ci-après

DATES D'EXIGIBILITE

- 01/01/2024 : 25%

- 01/04/2024 : 25%

- 01/07/2024 : 25 %

- 01/10/2024 : 25 %

- Ont voté contre :

Néant.

- Sont assimilés défaillants :

Néant.

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

9. Augmentation du Fonds travaux Alur (à 10%) afin de prévoir le déplacement de l'adoucisseur, divers travaux de peinture, honoraires société JPR. (art 25)

L'assemblée générale :

Après avoir pris acte que :

- les textes relatifs à la copropriété imposent à compter du 1^{er} janvier 2017, de constituer un fonds de travaux pour faire face aux travaux prescrits par les lois et règlements, hors budget prévisionnel ou urgents

- ce fonds sera alimenté par une cotisation annuelle obligatoire versée par les copropriétaires selon les mêmes modalités que celles applicables au versement des provisions du budget prévisionnel

JMN J. de la 13.

- ce fonds sera versé sur un compte séparé rémunéré au profit du syndicat des copropriétaires
- ces cotisations seront rattachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. Elles ne seront donc pas remboursées au vendeur à l'occasion de la vente de son lot
- le montant du fonds travaux ne peut être inférieur à 5 % du budget prévisionnel
- elle peut décider d'un pourcentage supérieur

Après avoir pris connaissance de l'avis du conseil syndical et après avoir délibéré :

- décide de fixer le montant du fonds de travaux au pourcentage de 10 % du budget prévisionnel annuel soit pour un montant de 12301 euros TTC.
- le montant sera révisé chaque année en fonction du budget prévisionnel
- ce taux pourra évoluer sur décision d'une nouvelle assemblée générale et à la demande préalable d'un ou plusieurs copropriétaires

AVOVENTES

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

10. Renouvellement du contrat de syndic selon proposition ci-jointe (art 25)

L'assemblée, après délibération, désigne comme syndic le Cabinet I-Mobilia dont le siège social est 88 Rue Laisement 60940 ANGICOURT, ladite société étant titulaire de la carte professionnelle mention GESTION, n° CPI 6001 2016 000C 003 589 délivrée par la CCI de l'Oise, et adhérente de GROUPAMA ASSURANCE. Dénommée Caisse de Garantie Le syndic est nommé pour une durée de 13 mois qui commencera le 30/05/2023 pour se terminer le 30/06/2024;

L'assemblée générale approuve le contrat de syndic joint à la présente convocation et fixe le montant de sa rémunération forfaitaire annuelle de gestion courante pour l'exercice prenant fin au 31/12/2023 à la somme de 9000.00 euros TTC.

En attendant la tenue de l'assemblée générale qui statuera sur le montant des honoraires de l'exercice clos au 31/12/2023, le syndic continuera à percevoir ses honoraires sur la base du montant accepté pour l'exercice clos au 31/12/2023

L'assemblée générale désigne le Président de séance, pour signer le contrat de syndic adopté au cours de la présente assemblée.

- Se sont abstenus :
Néant.

- Ont voté contre :
Néant.

- Sont assimilés défallants :
Néant.

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

11. Renouvellement du conseil syndical (art 25)

11.1 Candidature de AVOVENTES

« 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 30/06/2024. »

AVOVENTES

JMA

SB.
J. du P

- Ont voté contre :
Néant.

- Sont assimilés défaillants :
Néant.

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

11.2 Candidature de

« 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 30/06/2024. »

AVOVENTES

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

11.3 Candidature de

« 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 30/06/2024. »

AVOVENTES

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

12. 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 4 000 € TTC, le montant des dépenses que le Conseil Syndical est autorisé à engager en cas de besoin pour le parfait entretien de la copropriété.

AVOVENTES

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

13. Consultation du conseil syndical (art 25)

L'assemblée générale décide de fixer à 300€ le montant des marchés de travaux et contrats de fournitures à partir duquel la consultation du conseil syndical par le syndic est obligatoire.

AVOVENTES

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

14. Conseil syndical : Mise en concurrence des contrats et marchés (art 25)

L'assemblée générale décide de fixer à 1500€ le montant des marchés de travaux et contrats de fournitures à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

Ce montant sera valable jusqu'à ce qu'une nouvelle assemblée générale statue sur cette question.

AVOVENTES

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

15. Ratification des travaux réalisés sur l'armoire électrique (art 24)

Pièce jointe:

Devis de l'entreprise ENGIE d'un montant de 4229.28 euros TTC

Après en avoir délibéré, l'assemblée générale décide de ratifier le devis n° 3748987 de l'entreprise ENGIE et d'un montant de 4229.28 euros TTC pour effectuer des travaux de changement du Boîtier électrique.

Ces travaux seront financés par le fonds Alur.

AVOVENTES

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

16. Ratification des travaux de changement de serrure des locaux vélos (art 24)

Pièce jointe:

Devis de l'entreprise BESSONS d'un montant de 2425.50 euros TTC

Après en avoir délibéré, l'assemblée générale décide de ratifier le devis n° DE00000618 de l'entreprise BESSONS et d'un montant de 2425.50 euros TTC pour effectuer des travaux de changement de serrure.

Ces travaux seront financés par le fonds Alur.

AVOVENTES

JMM

J de P

- Sont assimilés défaillants :
Néant.

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

17. Ratification des travaux de peinture réalisés par la société SPRITE. (art 24)

Pièce jointe:

Devis de l'entreprise SPRITE d'un montant de 2784.06 euros TTC

Après en avoir délibéré, l'assemblée générale décide de ratifier le devis n° SY20044D de l'entreprise SPRITE et d'un montant de 2784.06 euros TTC pour effectuer des travaux de peinture.

Ces travaux seront financés par le fonds Alur.

AVOVENTES

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

18. Ratification des travaux de pose de Kit GSM dans les ascenseurs réalisés par C2C. (art 24)

Pièce jointe:

Devis de l'entreprise C2C d'un montant de 1595 euros TTC

Après en avoir délibéré, l'assemblée générale décide de ratifier le devis n° DVA60180-25 de l'entreprise C2C et d'un montant de 1595 euros TTC pour effectuer des travaux de pose de kit GSM.

Ces travaux seront financés par le fonds Alur.

AVOVENTES

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

19. Modification du règlement de copropriété : Prise en charge par la copropriété des réparations sur les canalisations (art UN)

Cette proposition de résolution est motivée par le fait que les réparations des canalisations dans le sol peuvent s'avérer très élevées pour le propriétaire concerné.

Résolution :

L'assemblée valide la nouvelle rédaction des articles suivants :

ARTICLE VI : COMPOSITION DES PARTIES PRIVEES

6°) Radiateurs et suppression de la phrase "et canalisations intérieures de chauffage" .

ARTICLE VII, B 9°)

- Les canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eau chaude et froide de chauffage central ainsi que les canalisations de chauffage situées dans les chappes des appartements,...

AVOVENTES

La majorité requise n'étant pas atteinte, la résolution est refusée.

JMA

JDB

J de P

20. Décision à prendre quant au choix d'un prestataire pour l'entretien de la VMC (art 24)
Deux devis sont proposés : Société HQair pour 1020 € et Solutions techniques pour 1265 €.

L'assemblée générale, sur proposition du conseil syndical, décide de retenir le société Solutions Techniques. (contrat d'une année renouvelable)

- Ont voté contre :
Néant.

- Sont assimilés défaillants :
Néant.

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

21. Validation de l'étude du bureau JPR pour la chaufferie. (art 24)
L'assemblée générale valide le devis de la société JPR pour un montant total de 1672 € à financer par le fonds ALUR.

- Ont voté contre :
Néant.

- Sont assimilés défaillants :
Néant.

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

22. Information sur les débiteurs
Le syndic précise qu'au 21/04/2023 deux copropriétaires ne sont pas à jour de leurs charges et qu'une procédure a été lancée à leur encontre.
Il s'agit de AVOVENTES (5546.89 €) et de AVOVENTES (5752.78 €).
Aucun échéancier acceptable n'a été mis en place à ce jour.

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

23. Saisie immobilière du lot 51 AVOVENTES (art 24)

En considération de la résolution qui précède et afin de réduire au maximum le compte débiteur du copropriétaire concerné et pour sauvegarder les intérêts du syndicat, l'assemblée :

- décide de faire procéder, conformément à l'article 55 du décret du 17 mars 1967, à la saisie immobilière en vue de la vente desdits lots

- donne tous pouvoirs au syndic pour l'exécution de la présente résolution

- Ont voté contre :
Néant.

- Sont assimilés défaillants :
Néant.

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

24. Saisie immobilière : Montant des sommes estimées définitivement perdues (art 24)
L'assemblée générale :

- prend connaissance de l'état actuel des procédures en recouvrement à l'encontre de Mme AVOVENTES propriétaire des lots n° 51 de l'état descriptif de division

- constate que toutes les diligences nécessaires ont été mises en œuvre

TMA


D.B.
J de P

Eu égard aux sommes dues telles que résultant des comptes du syndic, il apparaît un risque de sommes susceptibles d'être définitivement perdues, que l'assemblée évalue à 6000 €.

AVOVENTES

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

25. Saisie immobilière- Montant de la mise à prix (art 24)

L'assemblée générale :

- fixe la mise à prix selon l'usage à une somme correspondant environ au tiers de la valeur des biens, soit 30 000 €

- prend acte qu'à défaut d'enchérisseur, le syndicat des copropriétaires sera déclaré adjudicataire d'office pour le montant de la mise à prix et devra payer les frais taxables de mise en vente, outre les débours et honoraires liés à la réalisation de la vente du bien

- Ont voté contre :
Néant.

- Sont assimilés défallants :
Néant.

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

26. Saisie immobilière du lot 52 (art 24)

En considération de la résolution qui précède et afin de réduire au maximum le compte débiteur du copropriétaire concerné et pour sauvegarder les intérêts du syndicat, l'assemblée :- décide de faire procéder, conformément à l'article 55 du décret du 17 mars 1967, à la saisie immobilière en vue de la vente desdits lots

- donne tous pouvoirs au syndic pour l'exécution de la présente résolution

- Ont voté contre :
Néant.

- Sont assimilés défallants :
Néant.

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

27. Saisie immobilière : Montant des sommes estimées définitivement perdues (art 24)

L'assemblée générale :

- prend connaissance de l'état actuel des procédures en recouvrement à l'encontre de Mme propriétaire du lot n° 52 de l'état descriptif de division

- constate que toutes les diligences nécessaires ont été mises en œuvre

Eu égard aux sommes dues telles que résultant des comptes du syndic, il apparaît un risque de sommes susceptibles d'être définitivement perdues, que l'assemblée évalue à 6500 €.

- Ont voté contre :

JMA

JAP

AVOVENTES

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

28. Saisie immobilière, montant de la mise à prix (art 24)

L'assemblée générale :

- fixe la mise à prix selon l'usage à une somme correspondant environ au tiers de la valeur des biens, soit 22 000 €

- prend acte qu'à défaut d'enchérisseur, le syndicat des copropriétaires sera déclaré adjudicataire d'office pour le montant de la mise à prix et devra payer les frais taxables de mise en vente, outre les débours et honoraires liés à la réalisation de la vente du bien

- Ont voté contre :

Néant.

- Sont assimilés défaillants :

Néant.

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

29. Points divers (art 24)

Rappel : La pose de canisses est interdite sur les balcons. La pose doit être autorisée par l'assemblée générale (modèle unique)

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

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

➤ **Plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 20:13.**

AVOVENTES

Rappel : Alinéa 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. »