

Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble  
LES GENERAUX  
1 BD DEVAUX

78300 POISSY

## ➤ Procès-Verbal de l'Assemblée générale ordinaire ◀ Du 19/10/2022

L'an deux mille vingt-deux, le dix-neuf octobre à dix-neuf heures quinze

Les copropriétaires de l'immeuble sis :

LES GENERAUX  
1 BD DEVAUX  
78300 POISSY

se sont réunis SALLE 1  
ESPACE ROBESPIERRE  
2 BOULEVARD ROBESPIERRE  
78300 POISSY

Sur convocation régulière qui leur a été adressée par le Syndic.

Il est constaté, à l'examen de la feuille de présence, dûment émargée par chaque copropriétaire en entrant en séance, que 10 copropriétaires représentant 2048 voix sur 10000 voix constituant le Syndicat des Copropriétaires, sont présents, représentés ou ont voté par correspondance.

# AVOVENTES

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

## ORDRE DU JOUR

1. ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE
2. ELECTION DU SCRUTATEUR
3. ELECTION D'UN SECRETAIRE
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 2021
6. DESIGNATION DU SYNDIC
7. DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL
  - 7.1 Candidature de
  - 7.2 Candidature de
  - 7.3 Candidature de
  - 7.4 Candidature de
  - 7.5 Candidature de
8. VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE 2023
9. MODALITES DE CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL
10. MISE EN CONCURRENCE DES MARCHES ET CONTRATS
11. DETERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE 2022
12. AUTORISATION A DONNER AU SYNDIC PAR L'ASSEMBLEE GENERALE DE CONTRACTER AU NOM DU SYNDICAT, DANS LE CADRE DE SON BUDGET PREVISIONNEL, AVEC LA SOCIETE TECH-WAY LIEE INDIRECTEMENT A LUI SUR LES CONTRATS ET MARCHES EN COURS DE MAITRISE DES NUISIBLES ET/OU DE PROTECTION INCENDIE
13. REALISATION DES TRAVAUX DE REMPLACEMENT DE L'ACCELERATEUR DOUBLE DU MOTEUR DE GAUCHE DE LA CHAUFFERIE
  - 13.1 PRINCIPE DES TRAVAUX
  - 13.2 CHOIX DE L'ENTREPRISE ET BUDGET
  - 13.3 MANDAT DONNE AU CONSEIL SYNDICAL
  - 13.4 HONORAIRES DU SYNDIC
  - 13.5 MODALITE DE FINANCEMENT DES TRAVAUX
  - 13.6 AFFECTATION DE TOUT OU PARTIE DU FONDS TRAVAUX AU FINANCEMENT DES TRAVAUX DE REMPLACEMENT DE L'ACCELERATEUR DOUBLE DU MOTEUR DE GAUCHE DE LA CHAUFFERIE
14. REALISATION DE TRAVAUX DE REHAUSSE DU GARDE-CORPS DE LA TERRASSE ACCESSIBLE.
  - 14.1 PRINCIPE DES TRAVAUX
  - 14.2 CHOIX DE L'ENTREPRISE ET BUDGET - APLOMB SAS
  - 14.3 CHOIX DE L'ENTREPRISE ET BUDGET - MIROITERIE DE POISSY
  - 14.4 CHOIX DE L'ENTREPRISE ET BUDGET - Serrurerie PEREIRA
  - 14.5 CHOIX DE L'ENTREPRISE ET BUDGET - Société JC PASTEL 95
  - 14.6 MANDAT DONNE AU CONSEIL SYNDICAL
  - 14.7 HONORAIRES DU SYNDIC
  - 14.8 MODALITE DE FINANCEMENT DES TRAVAUX
  - 14.9 AFFECTATION DE TOUT OU PARTIE DU FONDS TRAVAUX AU FINANCEMENT DES TRAVAUX DE REHAUSSE DU GARDE-CORPS DE LA TERRASSE ACCESSIBLE
15. POINT D'INFORMATION SUR LES TRAVAUX DE REFECTION DE LA TERRASSE ACCESSIBLE
16. POINT D'INFORMATION SUR LES NUISANCES SONORES INTERNES ET EXTERNES SUITE A L'INSTALLATION DE L'ENSEIGNE U
17. POINT D'INFORMATION SUR LES COMPTES DE LA COPROPRIETE ET PROCEDURES POUR IMPAYES
18. POINT D'INFORMATION SUR LE SINISTRE DEGAT DES EAUX CHEZ AVOVENTES
19. POINT D'INFORMATION SUR LES TRAVAUX DE REFECTION DES SOLS DU HALL D'ENTREE
20. INFORMATION : Envoi dématérialisé des convocations et procès verbaux d' Assemblées Générales:
21. POINTS DIVERS

JR  
SD

## RÉSOLUTIONS

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

### 1. ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE

**AVOVENTES**

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.**

### 2. ELECTION DU SCRUTATEUR

**AVOVENTES**

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.**

### 3. ELECTION D'UN SECRETAIRE

**AVOVENTES**

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.**

### 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 2021

L'assemblée générale approuve les comptes de charges de l'exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021.

**POUR** : 6048 sur 6048 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 6048 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

11 copropriétaires totalisent 6048 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.**

## 6. DESIGNATION DU SYNDIC

L'Assemblée Générale désigne FONCIA MANSART, dont le siège social est 10 RUE ALFRED COUTURIER 78160 MARLY LE ROI en qualité de syndic, selon contrat joint à la convocation, à compter du 01/10/2022 jusqu'au 30/09/2023. Son établissement secondaire, FONCIA SAINT GERMAIN 16 RUE DE PARIS 78100 SAINT GERMAINE EN LAYE assurera la gestion quotidienne de l'immeuble.

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

**POUR** : 6048 sur 8000 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 8000 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

11 copropriétaires totalisent 6048 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE.**

## 7. DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

### 7.1 Candidature de AVOVENTES

**POUR** : 6048 sur 8000 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 8000 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

11 copropriétaires totalisent 6048 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE.**

### 7.2 Candidature de AVOVENTES

**POUR** : 6048 sur 8000 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 8000 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

11 copropriétaires totalisent 6048 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE.**

### 7.3 Candidature de AVOVENTES

**POUR** : 6048 sur 8000 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 8000 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

11 copropriétaires totalisent 6048 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE.**

### 7.4 Candidature de AVOVENTES

**POUR** : 6048 sur 8000 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 8000 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

11 copropriétaires totalisent 6048 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE.**

SD  
J R

## 7.5 Candidature c

# AVOVENTES

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE.

## 8. VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE 2023

L'Assemblée Générale fixe le budget de l'exercice à la somme de 60 920,00euros.

Elle autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du 1/4 du budget voté, le 1er jour de chaque trimestre.

	Plan de charges	Budget
Charges générales (hors Monoprix)	CONTRAT ENTRETIEN COMPTEURS	900.00
	CONTRAT ENTRETIEN MENAGER	7 250.00
	CONTRAT DERATISATION	400.00
	CONTRAT ASSURANCE	5 520.00
	CONTRAT EXTINCTEURS	270.00
	ENTRETIEN	500.00
	EAU	6 000.00
	ELECTRICITE	700.00
	TRAVAUX ENTRETIEN	2 000.00
	HONORAIRES	3 500.00
	FRAIS D'ASSEMBLEES GENERALES	150.00
	FRAIS D'AFFRANCHISSEMENT	500.00
FRAIS BANCAIRES	80.00	
<b>TOTAL CHARGES GENERALES</b>		<b>27 770.00</b>
Charges spéciales « local commercial »	TRAVAUX ENTRETIEN	500.00
	HONORAIRES	300.00
<b>TOTAL CHARGES SPECIALES LOCAL COMMERCIAL</b>		<b>800.00</b>
Charges chauffage	CONTRAT CHAUFFAGE	850.00
	COMBUSTIBLES	30 000.00
	TRAVAUX ENTRETIEN	1 500.00
<b>TOTAL CHARGES CHAUFFAGE</b>		<b>32 350.00</b>
<b>TOTAL BUDGET 2022</b>		<b>60 920.00</b>

**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 1<sup>er</sup> janvier, avril, juillet et octobre (Article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

**POUR** : 6048 sur 6048 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 6048 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

11 copropriétaires totalisent 6048 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.**

SD  
S.R

## 9. MODALITES DE CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL

(Hors application de l'article 18, 3<sup>ème</sup> alinéa, en cas d'urgence)  
L'Assemblée Générale fixe à 1 000.00 euros TTC le montant des marchés et contrats à partir duquel le Conseil Syndical est consulté.

**POUR** : 6048 sur 8000 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 8000 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

11 copropriétaires totalisent 6048 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE.**

## 10. MISE EN CONCURRENCE DES MARCHES ET CONTRATS

L'Assemblée Générale fixe à 4 000.00 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** : 6048 sur 8000 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 8000 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

11 copropriétaires totalisent 6048 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE.**

## 11. DETERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE 2022

L'assemblée générale fixe le montant de la cotisation annuelle obligatoire au fonds de travaux pour l'exercice du 1<sup>er</sup> Janvier au 31 Décembre 2022 à 5% du montant du budget prévisionnel soit 3 046.00 €.

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

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

**POUR** : 6048 sur 8000 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 8000 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

11 copropriétaires totalisent 6048 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE.**

12. **AUTORISATION A DONNER AU SYNDIC PAR L'ASSEMBLEE GENERALE DE CONTRACTER AU NOM DU SYNDICAT, DANS LE CADRE DE SON BUDGET PREVISIONNEL, AVEC LA SOCIETE TECH-WAY LIEE INDIRECTEMENT A LUI SUR LES CONTRATS ET MARCHES EN COURS DE MAITRISE DES NUISIBLES ET/OU DE PROTECTION INCENDIE**

Conformément à l'article 39 du décret du 17 mars 1967, l'Assemblée Générale est informée que la société TECH-WAY est une filiale d'EMERIA EUROPE.

En raison d'un lien indirect entre le syndic et la société TECH-WAY (toutes deux filiales d'EMERIA EUROPE) l'Assemblée générale autorise spécialement le syndic à conclure avec TECH-WAY, dans la limite du budget prévisionnel, des contrats ou marchés de maîtrise des nuisibles, de protection incendie, sous réserve d'une mise en concurrence dans les conditions prévues à l'article 21 de la loi du 10/07/1965 ou sur demande du Conseil Syndical pour les montants inférieurs au seuil rendant obligatoire la mise en concurrence.

Bien entendu, les prestations de TECH-WAY devront être de qualité au moins équivalente et à un prix au moins équivalent ou inférieur.

**POUR** : 6048 sur 6048 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 6048 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

11 copropriétaires totalisent 6048 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.**

13. **REALISATION DES TRAVAUX DE REMPLACEMENT DE L'ACCELERATEUR DOUBLE DU MOTEUR DE GAUCHE DE LA CHAUFFERIE**

13.1 **PRINCIPE DES TRAVAUX**

L'assemblée générale décide de l'exécution des travaux de remplacement de l'accélérateur double du moteur de gauche de la chaufferie selon le descriptif joint à la convocation.

**POUR** : 6048 sur 6048 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 6048 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

11 copropriétaires totalisent 6048 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.**

13.2 **CHOIX DE L'ENTREPRISE ET BUDGET**

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation et en avoir débattu, confie la réalisation des travaux à la société ALPHA THERM pour un montant de 5 393.96 € TTC.

**AVOVENTES**

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.**

### 13.3 MANDAT DONNE AU CONSEIL SYNDICAL

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

**AVOVENTES**

**CETTE RESOLUTION EST REJETEE A LA MAJORITE.**

### 13.4 HONORAIRES DU SYNDIC

L'Assemblée Générale fixe la rémunération spécifique du syndic 300 € HT forfaitaire ramené à titre commercial à 150.00 € HT soit un montant de 180.00 € 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.

**POUR** : 6048 sur 6048 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 6048 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

11 copropriétaires totalisent 6048 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.**

### 13.5 MODALITE DE FINANCEMENT DES TRAVAUX

Afin de permettre le paiement des situations de travaux au fur et à mesure de leur échéance, l'assemblée générale adopte un plan de financement. Le syndic procédera, selon la clef de répartition « CHARGES CHAUFFAGE », aux appels de provisions exigibles :

- Le 1<sup>er</sup> Novembre 2022 pour 30 %
- Le 1<sup>er</sup> Janvier 2023 pour 30 %
- Le 1<sup>er</sup> Avril 2023 pour 40%

**POUR** : 6048 sur 6048 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 6048 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

11 copropriétaires totalisent 6048 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.**

**13.6 AFFECTATION DE TOUT OU PARTIE DU FONDS TRAVAUX AU FINANCEMENT DES TRAVAUX DE REMPLACEMENT DE L'ACCELERATEUR DOUBLE DU MOTEUR DE GAUCHE DE LA CHAUFFERIE**

Pour le financement des travaux de remplacement de l'accélérateur double du moteur de gauche de la chaufferie, l'Assemblée Générale décide de mobiliser 100% du montant du fonds travaux attaché, à la date de l'assemblée générale, aux lots concernés, dans la limite de leur quote-part.

Ces sommes seront mobilisées conformément au calendrier de financement décidé lors du vote des travaux.

**AVOVENTES**

**CETTE RESOLUTION EST REJETEE A LA MAJORITE.**

**14. REALISATION DE TRAVAUX DE REHAUSSE DU GARDE-CORPS DE LA TERRASSE ACCESSIBLE.**

**14.1 PRINCIPE DES TRAVAUX**

L'assemblée générale décide de l'exécution des travaux de rehausse du garde-corps de la terrasse accessible selon le descriptif joint à la convocation.

**POUR** : 6048 sur 6048 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 6048 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

11 copropriétaires totalisent 6048 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.**

**14.2 CHOIX DE L'ENTREPRISE ET BUDGET - APLOMB SAS**

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des propositions jointes à la convocation et en avoir débattu, confie la réalisation des travaux à la société Aplomb SAS pour un montant de ..... € TTC (Rehausse ou remplacement du garde-corps)

**AVOVENTES**

**CETTE RESOLUTION EST REJETEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.**

SD  
J.R.

**14.3 CHOIX DE L'ENTREPRISE ET BUDGET - MIROITERIE DE POISSY**

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation et en avoir débattu, confie la réalisation des travaux à la société MIROITERIE DE POISSY pour un montant de 7 079.60 € TTC.

**AVOVENTES**

**CETTE RESOLUTION EST REJETEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.**

**14.4 CHOIX DE L'ENTREPRISE ET BUDGET - Serrurerie PEREIRA**

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation et en avoir débattu, confie la réalisation des travaux à la Serrurerie PEREIRA pour un montant de 2 354.00€ TTC (hors option peinture).

Si le choix se porte également sur l'option peinture, le montant total des travaux sera de 2 783.00 €TTC.

**AVOVENTES**

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.**

**14.5 CHOIX DE L'ENTREPRISE ET BUDGET - Société JC PASTEL 95**

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation et en avoir débattu, confie la réalisation des travaux à la société JC PASTEL 95 pour un montant de 5 812,40 € TTC.

**AVOVENTES**

**CETTE RESOLUTION EST REJETEE A LA MAJORITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.**

**14.6 MANDAT DONNE AU CONSEIL SYNDICAL**

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

**AVOVENTES**

**CETTE RESOLUTION EST REJETEE A LA MAJORITE.**

SD  
S.R

#### 14.7 HONORAIRES DU SYNDIC

L'Assemblée Générale fixe la rémunération spécifique du syndic 300 € HT forfaitaire ramené à titre commercial à 150.00 € HT soit un montant de 180.00 € 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.

**POUR** : 6048 sur 6048 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 6048 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

11 copropriétaires totalisent 6048 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.**

#### 14.8 MODALITE DE FINANCEMENT DES TRAVAUX

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

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

- Le 1<sup>er</sup> Novembre 2022 pour 100%

**POUR** : 6048 sur 6048 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 6048 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

11 copropriétaires totalisent 6048 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.**

#### 14.9 AFFECTATION DE TOUT OU PARTIE DU FONDS TRAVAUX AU FINANCEMENT DES TRAVAUX DE REHAUSSE DU GARDE-CORPS DE LA TERRASSE ACCESSIBLE

Pour le financement des travaux de rehausse du garde-corps de la terrasse accessible, l'Assemblée Générale décide de mobiliser 100% du montant du fonds travaux attaché, à la date de l'assemblée générale, aux lots concernés, dans la limite de leur quote-part.

Ces sommes seront mobilisées conformément au calendrier de financement décidé lors du vote des travaux.

# AVOVENTES

**CETTE RESOLUTION EST REJETEE A LA MAJORITE.**

  
J.R.

**15. POINT D'INFORMATION SUR LES TRAVAUX DE REFECTION DE LA TERRASSE ACCESSIBLE**

Les travaux de réfection de la terrasse accessible sont terminés et la réception de ces derniers sera prononcée très prochainement avec la Société ETANCHEITE 78.

En concertation avec le Conseil Syndical, des travaux supplémentaires ont été nécessaires pour finaliser ce chantier à savoir :

- o Mise en peinture des maçonneries périphériques aux endroits nécessaires de peinture ont été nécessaire,
- o Pose de tôles sur souches, fourniture et pose de caillebotis aux entrées des bâtiments afin de faciliter l'évacuation des eaux,

Note attention a également été attirée par les propriétaires du local commercial du rez-de-chaussée concernant la répartition des travaux votés en assemblée générale. Effectivement, ces derniers ont été trop appelés au dépend des dispositions du règlement de copropriété.

Une erreur a été constatée sur le pourcentage appelé entre le lot d'habitation et le lot du rez-de-chaussée. Le logiciel n'a pas pris en compte les dispositions du règlement de copropriété et nous même nous étions passés à coté au moment de la clôture des votes et de l'envoi des appels de fonds (les parties communes aux deux lots seront partagées pour moitié notamment en ce qui concerne les terrasses).

Le service comptabilité procédera à la régularisation du compte travaux lorsque ces derniers seront clôturés au moment de l'assemblée générale approuvant les comptes de l'exercice 2022.

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

**16. POINT D'INFORMATION SUR LES NUISANCES SONORES INTERNES ET EXTERNES SUITE A L'INSTALLATION DE L'ENSEIGNE U**

L'Assemblée Générale prend acte des informations transmises en séance. La Sté LA COMETE IMMOBILIERE fera le point avec son locataire sur les nuisances sonores et reviendra vers la copropriété en conséquence.

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

**17. POINT D'INFORMATION SUR LES COMPTES DE LA COPROPRIETE ET PROCEDURES POUR IMPAYES**

Se reporter au document compte rendu de gestion joint à la présence. L'assemblée générale prend acte qu'une nouvelle procédure est en cours auprès de AVOVENTES pour le recouvrement des charges. Une assemblée générale extraordinaire pourra se tenir début 2023 pour la poursuite de la procédure et la mise en vente de l'appartement.

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

SD  
J-R

**18. POINT D'INFORMATION SUR LES TRAVAUX DE REFECTION DES SOLS DU HALL D'ENTREE**

Lors de l'Assemblée Générale du 19/09/2019 – Résolution n°14 - un budget de 12 000 € HT (hors honoraires) soit 13 200 € TTC a été votés pour la réalisation des travaux. Deux sociétés ont été consultés (JC PASTEL 95 & NUAUNCE PEINTURE) afin que le Conseil Syndical puisse faire un choix définitif concernant la société qui réalisera les travaux.

Le choix s'est porté sur la Société NUANCE PEINTURE pour un montant de 11 568,73 € TTC mais compte tenu du projet de travaux de réfection de la terrasse accessible, il a été décidé, en concertation avec le Conseil Syndical, de reporter les travaux de réfection des sols du hall principal.

La réfection de la terrasse accessible s'achevant très prochainement, les travaux de réfection des sols du hall principal vont pouvoir débuter d'ici quelques mois. Une réactualisation du devis initial a été nécessaire compte tenu de la date d'émission de ce dernier.

La Société NUANCE PEINTURE nous a fait parvenir son devis réactualisé s'élevant à la somme de 12 703,42 € TTC. Ce montant ne dépassant pas le budget précédemment voté, il n'est donc pas nécessaire de réactualisé le budget précédemment voté.

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

**19. INFORMATION : Envoi dématérialisé des convocations et procès verbaux d' Assemblées Générales:**

Vous pouvez dès maintenant choisir de recevoir vos convocations et procès-verbaux d'assemblées générales par notification électronique.

Foncia a choisi de mettre en œuvre la solution décrite dans les articles 64-5 à 64-8 du décret du 17 mars 1967.

Les avantages de cette solution sont nombreux :

**Pratique** : vous ne vous déplacez plus à la poste. Vous êtes averti par e-mail qu'un nouveau document vous est notifié, à télécharger depuis votre espace sécurisé.

**Economique** : l'envoi est facturé 1,74 euro TTC par le prestataire de services de confiance qualifié que nous avons sélectionné, alors que le timbrage d'une convocation en recommandé papier est en moyenne proche de 6 euros. Cette économie profite directement au syndicat des copropriétaires.

**Ecologique** : moins de production de papier

La souscription à ce service est individuelle. Il vous suffit de remplir en ligne le formulaire d'adhésion depuis votre espace sécurisé Myfoncia, dans la rubrique E-reco.

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

**20. POINTS DIVERS**

- Projet de réaménagement du local de l'ancien monte charge

**AVOVENTES** prend la parole concernant un sinistre dégâts des eaux qu'il a subi il y a 3-4 ans du temps de la gestion du Cbt LAUCODAL. Le remplacement d'une colonne de la copropriété a été nécessaire mais celle-ci est plus large que l'installation d'origine. Les équipements de cuisine dont disposai **AVOVENTES** n'ont pu être remis en place à cause du nouveau diamètre du tuyaux de la colonne. Des éléments bas de gamme ont été remis en place et cela n'est pas satisfaisant. La société qui est intervenue ainsi que le syndic de l'époque n'ont jamais répondu aux demandes de **AVOVENTES**

**AVOVENTES** Afin de pouvoir remédier au problème et ainsi permettre à **AVOVENTES** de retrouver des éléments de cuisine qui conviennent pour le quotidien, il est proposé à ce dernier la réalisation de devis pour présentation lors de la prochaine assemblée générale ordinaire.

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

SD  
J.R

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant la parole, le président, après élargement de la feuille de présence par les membres du bureau lève la séance à 21h00

# AVOVENTES

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. »

J.R

## ➤ Procès-Verbal de l'Assemblée générale ordinaire ◀ Du 20/06/2023

L'an deux mille vingt-trois, le vingt juin à dix-huit heures quinze

Les copropriétaires de l'immeuble sis :

LES GENERAUX  
1 BD DEVAUX  
78300 POISSY

se sont réunis SALLE 2  
ESPACE ROBESPIERRE  
2 BOULEVARD ROBESPIERRE  
78300 POISSY

sur convocation régulière qui leur a été adressée par le Syndic.

Il est constaté, à l'examen de la feuille de présence, dûment émargée par chaque copropriétaire en entrant en séance, que **11** copropriétaires représentant **8048** voix sur **10000** voix constituant le Syndicat des Copropriétaires, sont présents, représentés ou ont voté par correspondance.

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

### Pour rappel :

L'article 22 de la loi du 10 Juillet 1965 alinéa 2 dispose que « lorsqu'un copropriétaire possède une quote-part des parties communes supérieure à la moitié, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires ». Le calcul s'effectue sur l'intégralité des tantièmes existants et non pas sur les voix des copropriétaires présents ou représentés lors de l'assemblée générale (Cass. 2 Juillet 2008, n°07-14.619).

## ORDRE DU JOUR

1. **ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE**
2. **ELECTION DU SCRUTATEUR**
3. **ELECTION D'UN SECRETAIRE**
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 2022**
6. **DESIGNATION DU SYNDIC**
7. **DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL**
  - 7.1 Candidature de [REDACTED]
  - 7.2 Candidature de [REDACTED]
  - 7.3 Candidature de [REDACTED]
  - 7.4 Candidature de [REDACTED]
  - 7.5 Candidature de [REDACTED]
  - 7.6 Candidature de [REDACTED]
  - 7.7 Candidature de [REDACTED]
8. **AJUSTEMENT DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE 2022**
9. **VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE 2024**
10. **MODALITES DE CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL**
11. **MISE EN CONCURRENCE DES MARCHES ET CONTRATS**
12. **FIXATION D'UN MONTANT DE COTISATION AU FONDS TRAVAUX SUPERIEUR AU MONTANT OBLIGATOIRE POUR L'EXERCICE 2023**
13. **DEMANDE DE [REDACTED] ASSISTANCE JURIDIQUE ET JUDICIAIRE SUITE AUX NUISANCES SONORES PROVENANT DE L'ACTIVITE DU SUPERMARCHÉ U EXPRESS SITUÉ DANS L'IMMEUBLE [REDACTED]**
14. **REALISATION DES TRAVAUX DE REAMENAGEMENT DE LA CUISINE DE [REDACTED] SUITE AUX TRAVAUX DE PLOMBERIE REALISES EN 2019**
  - 14.1 PRINCIPE DES TRAVAUX
  - 14.2 CHOIX DE L'ENTREPRISE ET BUDGET
  - 14.3 MANDAT DONNE AU CONSEIL SYNDICAL
  - 14.4 HONORAIRES DU SYNDIC
  - 14.5 MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX
  - 14.6 AFFECTATION DE TOUT OU PARTIE DU FONDS TRAVAUX AU FINANCEMENT DES TRAVAUX DE REAMENAGEMENT DE LA CUISINE DE [REDACTED] SUITE AUX TRAVAUX DE PLOMBERIE REALISES EN 2019
15. **INFORMATION : Envoi dématérialisé des convocations et procès verbaux d' Assemblées Générales:**
16. **POINT D'INFORMATION CONCERNANT L'OBLIGATION DE REALISER UN PROJET DE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX**
17. **POINTS DIVERS**

## RÉSOLUTIONS

### 1. ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

### 2. ELECTION DU SCRUTATEUR

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

### 3. ELECTION D'UN SECRETAIRE

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

### 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 2022

L'assemblée générale approuve les comptes de charges de l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022.



**CETTE RESOLUTION EST REJETEE A LA MAJORITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.**

6. DESIGNATION DU SYNDIC

L'Assemblée Générale désigne FONCIA MANSART, dont le siège social est 10 RUE ALFRED COUTURIER 78160 MARLY LE ROI. en qualité de syndic, selon contrat joint à la convocation, à compter du 01/10/2023 jusqu'au 30/09/2024. Son établissement secondaire, FONCIA RENOIR 1 AVENUE DU MARECHAL FOCH 78400 CHATOU assurera la gestion quotidienne de l'immeuble.

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

**POUR** : 6309 sur 8000 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 8000 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

12 copropriétaires totalisent 6309 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE.**

7. DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

7.1 Candidature de [REDACTED]

**POUR** : 6309 sur 8000 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 8000 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

12 copropriétaires totalisent 6309 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE.**

7.2 Candidature de Madame [REDACTED]

**POUR** : 6309 sur 8000 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 8000 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

12 copropriétaires totalisent 6309 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE.**

7.3 Candidature de [REDACTED]

**POUR** : 6309 sur 8000 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 8000 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

12 copropriétaires totalisent 6309 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE.**

NS + [Signature]

7.4 Candidature de

CETTE RESOLUTION EST REJETEE A LA MAJORITE.

7.5 Candidature de

**POUR** : 6309 sur 8000 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 8000 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

12 copropriétaires totalisent 6309 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE.**

7.6 Candidature de

CETTE RESOLUTION EST REJETEE A LA MAJORITE.

7.7 Candidature de Monsieur ou Madame .....

**CETTE RESOLUTION N'A PAS ETE MISE AUX VOIX**

## 8. AJUSTEMENT DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE 2023

L'Assemblée Générale décide de réajuster le budget de l'exercice se décomposant comme suit :

	<b>Plan de charges</b>	<b>Budget</b>
Charges générales hors local commercial	CONTRAT ENTRETIEN COMPTEURS	900.00
	CONTRAT ENTRETIEN MENAGER	7 600.00
	CONTRAT DERATISATION	400.00
	CONTRAT ASSURANCE	7 000.00
	CONTRAT EXTINCTEURS	270.00
	ENTRETIEN	500.00
	EAU	6 200.00
	ELECTRICITE	800.00
	TRAVAUX ENTRETIEN	3 500.00
	HONORAIRES	3 650.00
	FRAIS D'AFFRANCHISSEMENT	500.00
FRAIS BANCAIRES	60.00	
<b>TOTAL CHARGES GENERALES</b>		<b>31 530.00</b>
Charges spéciales « local commercial »	TRAVAUX ENTRETIEN	500.00
	HONORAIRES	330.00
<b>TOTAL CHARGES SPECIALES « LOCAL COMMERCIAL »</b>		<b>830.00</b>
Charges chauffage	CONTRAT ENTRETIEN CHAUFFAGE	800.00
	COMBUSTIBLES	35 000.00
	TRAVAUX ENTRETIEN	1 500.00
<b>TOTAL CHARGES CHAUFFAGE</b>		<b>37 300.00</b>
<b>TOTAL BUDGET 2023</b>		<b>69 660.00</b>

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

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.**

## 9. VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE 2024

L'Assemblée Générale fixe le budget de l'exercice à la somme de 69 660.00euros.

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

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.**

NK + HMT

## 10. MODALITES DE CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL

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

L'Assemblée Générale fixe à 1 000.00 euros TTC le montant des marchés et contrats à partir duquel le Conseil Syndical est consulté.

**POUR** : 6309 sur 8000 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 8000 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

12 copropriétaires totalisent 6309 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE.**

## 11. MISE EN CONCURRENCE DES MARCHES ET CONTRATS

L'Assemblée Générale fixe à 4 000.00 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** : 6309 sur 8000 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 8000 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

12 copropriétaires totalisent 6309 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE.**

## 12. FIXATION D'UN MONTANT DE COTISATION AU FONDS TRAVAUX SUPERIEUR AU MONTANT OBLIGATOIRE POUR L'EXERCICE 2023

L'Assemblée Générale est informée de son obligation de cotiser au fonds travaux pour l'exercice 2023 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 3 483.00 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, 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** : 6309 sur 8000 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 8000 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

12 copropriétaires totalisent 6309 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE.**

**13. DEMANDE DE [REDACTED] ASSISTANCE JURIDIQUE ET JUDICIAIRE SUITE AUX NUISANCES SONORES PROVENANT DE L'ACTIVITE DU SUPERMARCHÉ U EXPRESS SITUÉ DANS L'IMMEUBLE**

L'assemblée générale, connaissance prise des différentes explications, décide de valider la convention d'honoraires de Maître SANSON pour un montant horaire de 300 euros HT soit 360 euros TTC. Il est précisé que ce montant sera multiplié par le nombre d'heures passées pour la gestion de ce dossier.

L'assemblée générale décide de prévoir un budget de (3 000.00 euros TTC) pour le financement de ce dossier. Afin de permettre le paiement des honoraires de l'avocat, il est adopté un plan de financement.

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

- Le 1<sup>er</sup> Juillet 2023 pour 100 %

Il est également précisé que le syndic pourra facturer au temps horaires l'assistance à ce dossier (présence aux réunions, transmissions de documents etc...) soit 150.00 euros TTC / heure.

**CETTE RESOLUTION EST REJETEE A LA MAJORITE.**

**14. REALISATION DES TRAVAUX DE REAMENAGEMENT DE LA CUISINE DE [REDACTED] SUITE AUX TRAVAUX DE PLOMBERIE REALISES EN 2019**

**14.1 PRINCIPE DES TRAVAUX**

L'assemblée générale décide de l'exécution des travaux de réaménagement de la cuisine de Monsieur [REDACTED] suite aux travaux de plomberie réalisés en 2019 selon le descriptif joint à la convocation.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.**

#### 14.2 CHOIX DE L'ENTREPRISE ET BUDGET

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation et en avoir débattu, confie la réalisation des travaux à la société LEROY MERLIN pour un montant de 4 762.37 euros TTC.

**CETTE RESOLUTION EST REJETEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.**

#### 14.3 MANDAT DONNE AU CONSEIL SYNDICAL

L'assemblée générale donne mandat au Conseil Syndical pour choisir l'entreprise qui réalisera les travaux dans le cadre d'un budget maximal de 1 500,00 €TTC.

devra se rapprocher du conseil syndical pour obtenir les coordonnées d'une ou plusieurs entreprises pour revoir le devis présenté en séance.

**CETTE RESOLUTION EST REJETEE A LA MAJORITE.**

#### 14.4 HONORAIRES DU SYNDIC

L'Assemblée générale fixe la rémunération spécifique du syndic à 300 € HT forfaitaire ramené à titre commercial à 83.33 € HT soit un montant de 100.00 € TTC.

Cette rémunération comprend notamment la gestion comptable et financière (ouverture d'un compte travaux, édition des appels de fonds, encaissement, règlement des situations selon avancement, comptabilisation, solde du compte), la gestion administrative (signature des ordres de services etc...) ainsi que le suivi de l'avancement et du bon déroulement des travaux.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.**

1167 JMT

#### 14.5 MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX

Afin de permettre le paiement des situations de travaux au fur et à mesure de leur échéance, l'assemblée générale adopte un plan de financement. Le syndic procédera, selon la clef de répartition « CHARGES GENERALES », aux appels de provisions exigibles :

- Le 1<sup>er</sup> Janvier 2024 pour 100 %

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

#### 14.6 AFFECTATION DE TOUT OU PARTIE DU FONDS TRAVAUX AU FINANCEMENT DES TRAVAUX DE REAMENAGEMENT DE LA CUISINE DE [REDACTED] SUITE AUX TRAVAUX DE PL OMBRIE REALISES EN 2019

Pour le financement des travaux de réaménagement de la cuisine de [REDACTED] suite aux travaux de plomberie réalisés en 2019, l'Assemblée Générale décide de mobiliser 100 % du montant du fonds travaux attaché, à la date de l'assemblée générale, aux lots concernés, dans la limite de leur quote-part. Ces sommes seront mobilisées conformément au calendrier de financement décidé lors du vote des travaux.

CETTE RESOLUTION EST REJETEE A LA MAJORITE.

#### 15. INFORMATION : Envoi dématérialisé des convocations et procès verbaux d' Assemblées Générales:

Vous pouvez dès maintenant choisir de recevoir vos convocations et procès-verbaux d'assemblées générales par notification électronique.

Foncia a choisi de mettre en œuvre la solution décrite dans les articles 64-5 à 64-8 du décret du 17 mars 1967. Les avantages de cette solution sont nombreux :

**Pratique** : vous ne vous déplacez plus à la poste. Vous êtes averti par e-mail qu'un nouveau document vous est notifié, à télécharger depuis votre espace sécurisé.

**Economique** : l'envoi est facturé 1,74 euro TTC par le prestataire de services de confiance qualifié que nous avons sélectionné, alors que le timbrage d'une convocation en recommandé papier est en moyenne proche de 6 euros. Cette économie profite directement au syndicat des copropriétaires.

**Ecologique** : moins de production de papier

La souscription à ce service est individuelle. Il vous suffit de remplir en ligne le formulaire d'adhésion depuis votre espace sécurisé Myfoncia, dans la rubrique E-reco.

N67  
M11

## 16. POINT D'INFORMATION CONCERNANT L'OBLIGATION DE REALISER UN PROJET DE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX

L'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965, modifié par la loi 2021-1104 dite « loi Climat & Résilience » du 22 août 2021, impose la réalisation d'un projet de plan pluriannuel de travaux pour les copropriétés de plus de quinze ans, à destination partielle ou totale d'habitation.

Le syndicat des copropriétaires est dispensé de cette obligation si un diagnostic technique global ne révèle aucun besoin de travaux dans les dix années qui suivent son élaboration.

Le projet de plan pluriannuel de travaux doit être actualisé tous les dix ans.

Ce projet de plan pluriannuel de travaux comprend, à partir d'une analyse du bâti et des équipements de l'immeuble ainsi que du diagnostic de performance énergétique de la copropriété :

- La liste des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants, à la réalisation d'économies d'énergie et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre ;
- Une estimation du niveau de performance au sens de l'article L. 173-1-1 dudit code que les travaux identifiés permettent d'atteindre ;
- Une estimation sommaire du coût de ces travaux et leur hiérarchisation ;
- Une proposition d'échéancier pour les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire dans les dix prochaines années.

### POUR QUI ?

Pour toutes les **copropriétés de + de 15 ans** (date de réception des travaux de construction)

A usage **total ou partiel d'habitation** (logements, bureaux, commerces)

**Une exception** : les copropriétés ayant réalisé un DTG ne faisant apparaître aucun travaux à prévoir sur 10 ans.

### POUR QUAND ?

A partir du :

**1<sup>er</sup> Janvier 2024** pour les copropriétés de + de 200 lots principaux

**1<sup>er</sup> Janvier 2025** pour les copropriété de 51 à 200 lots principaux

**1<sup>er</sup> Janvier 2026** pour les copropriétés de 50 lots principaux et moins

### POUR QUOI ?

Permettre aux copropriétaires d'avoir **conscience des travaux à réaliser dans un avenir proche**

Favoriser la réalisation de travaux de **rénovation énergétique**

Valoriser le patrimoine des clients

**Hiérarchiser les travaux à réaliser sur les 10 années à venir**

**Anticiper et faciliter le financement** des travaux

**CETTE RESOLUTION NE FAIT PAS L'OBJET D'UN VOTE**

## 17. POINTS DIVERS

- Projet de nettoyage des murs et de la terrasse. Prendre contact avec la Sté COTTET pour obtenir un chiffrage.
- Projet d'individualisation des frais de chauffage (pose de répartiteur)
- Projet d'étude de suppression du chauffage collectif par du privatif.

**CETTE RESOLUTION NE FAIT PAS L'OBJET D'UN VOTE**

\*\*\*\*\*

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant la parole, le président, après élargement de la feuille de présence par les membres du bureau lève la séance à 20h55.

**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. »



## VOS INFORMATIONS

**AVOVENTES**

**AVOVENTES**

### VOS TANTIÈMES

Tantièmes : 268/10000

Tantièmes : 2/10000

... Détail sur demande



### VOTRE AGENCE FONCIA

Foncia Val de Seine

16 rue de Paris

78100 St Germain en Laye

01 30 67 24 74

### VOTRE GESTIONNAIRE

**AVOVENTES**

### VOTRE MODE DE PAIEMENT

Paiement par chèque



### VOTRE ESPACE CLIENT

Retrouvez l'ensemble des informations de votre compte sur

[MyFoncia.com](https://www.myfoncia.com)

Le 14 janvier 2025

Cher Monsieur,

Afin de vous informer des résolutions adoptées, nous avons le plaisir de vous communiquer le :

### Procès verbal de l'assemblée générale du syndicat des copropriétaires

1 BD DEVAUX 78300 POISSY

02 décembre 2024 à 18:00

Nous restons bien évidemment à votre entière disposition pour répondre à vos éventuelles questions.

### Ayez le bon réflexe, passez à l'E-reco

Ce service sécurisé de **notification électronique** vous permet de recevoir vos convocations et procès-verbaux d'assemblée générale dans votre espace MyFoncia. Cette solution est **pratique, éco-responsable et contribue à réduire le montant de vos charges de copropriété.**

Souscrivez à cette option directement depuis la rubrique « Mes documents » de votre espace MyFoncia.

Votre gestionnaire

**AVOVENTES**

## Syndicat des copropriétaires de l'immeuble

**LES GENERAUX**  
1 BD DEVAUX 78300 POISSY

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 : 2 BOULEVARD ROBESPIERRE SALLE N°2 SALLE DE L'ESPACE ROBESPIERRE 78300 POISSY

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

### 1. ÉLECTION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE

Majorité nécessaire : Article 24

**AVOVENTES**

**POUR** : 5951 sur 5951 tantièmes

**CONTRE** : 0 sur 5951 tantièmes

**ABSTENTIONS** : 0 sur 5951 tantièmes

**DÉFAILLANTS** : 0 sur 5951 tantièmes

10 copropriétaires totalisent 5951 tantièmes au moment du vote

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

### 2. ÉLECTION DU SCRUTATEUR

Majorité nécessaire : Article 24

**AVOVENTES**

**POUR** : 5951 sur 5951 tantièmes

**CONTRE** : 0 sur 5951 tantièmes

**ABSTENTIONS** : 0 sur 5951 tantièmes

**DÉFAILLANTS** : 0 sur 5951 tantièmes

10 copropriétaires totalisent 5951 tantièmes au moment du vote

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

### 3. ÉLECTION D'UN SECRÉTAIRE

Majorité nécessaire : Article 24

#### **AVOVENTES**

**POUR** : 5951 sur 5951 tant emes

**CONTRE** : 0 sur 5951 tantièmes

**ABSTENTIONS** : 0 sur 5951 tantièmes

**DÉFAILLANTS** : 0 sur 5951 tantièmes

10 copropriétaires totalisent 5951 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ 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 **10** copropriétaires représentant **7951** 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

**Soit un total de 2049 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. 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 01/01/2022 AU 31/12/2022
6. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/01/2023 AU 31/12/2023
7. DÉSIGNATION DU SYNDIC FONCIA -
8. DÉSIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL
- 8.1. CANDIDATURE DE M.
- 8.2. CANDIDATURE DE M
- 8.3. CANDIDATURE DE M.
- 8.4. CANDIDATURE DE M  
AVOVENTES
- 8.5. CANDIDATURE DE M
- 8.6. CANDIDATURE DE M.
- 8.7. CANDIDATURE DE M.
9. MODALITÉS DE CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL
10. MISE EN CONCURRENCE DES MARCHÉS ET CONTRATS
11. VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/01/2025 AU 31/12/2025
12. DÉTERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01/01/2025 AU 31/12/2025
13. INFORMATION : ENVOI DEMATERIALISE DES CONVOCATIONS ET PROCES VERBAUX D'ASSEMBLEES GENERALES
14. POINT D'INFORMATION SUR LES PROCÉDURE EN COURS
15. 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 01/01/2022 AU 31/12/2022**

Majorité nécessaire : Article 24

L'assemblée générale approuve les comptes de charges de l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022.

# AVOVENTES

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DES COPROPRIETAIRES PRESENTS, REPRESENTES ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**

### **6. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/01/2023 AU 31/12/2023**

Majorité nécessaire : Article 24

L'assemblée générale approuve les comptes de charges de l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023.

**POUR** : 5951 sur 5951 tantièmes

**CONTRE** : 0 sur 5951 tantièmes

**ABSTENTIONS** : 0 sur 5951 tantièmes

**DÉFAILLANTS** : 0 sur 5951 tantièmes

10 copropriétaires totalisent 5951 tantièmes au moment du vote

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

## 7. DÉSIGNATION DU SYNDIC FONCIA -

Majorité nécessaire : Article 25-1

L'assemblée générale désigne FONCIA MANSART, dont le siège social est 10 RUE ALFRED COUTURIER 78160 MARLY LE ROI en qualité de syndic, selon contrat joint à la convocation, à compter du 02/12/2024 jusqu'au 30/09/2025. L'assemblée mandate le président de séance pour signer le contrat de syndic.

**POUR** : 5 951 sur 10 000 tantièmes

**CONTRE** : 0 sur 10 000 tantièmes

**ABSTENTIONS** : 0 sur 10 000 tantièmes

**DÉFAILLANTS** : 0 sur 10 000 tantièmes

10 copropriétaires totalisent 5 951 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ.**

## 8. 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 :

### 8.1. CANDIDATURE DE M.

**AVOVENTES**

**AVOVENTES**

Majorité nécessaire : Article 25-1

**POUR** : 5 790 sur 10 000 tantièmes

**CONTRE** : 161 sur 10 000 tantièmes SKC (161)

**ABSTENTIONS** : 0 sur 10 000 tantièmes

**DÉFAILLANTS** : 0 sur 10 000 tantièmes

10 copropriétaires totalisent 5 951 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ.**

### 8.2. CANDIDATURE DE

**AVOVENTES**

Majorité nécessaire : Article 25-1

**POUR** : 5 951 sur 10 000 tantièmes

**CONTRE** : 0 sur 10 000 tantièmes

**ABSTENTIONS** : 0 sur 10 000 tantièmes

**DÉFAILLANTS** : 0 sur 10 000 tantièmes

10 copropriétaires totalisent 5 951 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ.**

### 8.3. CANDIDATURE DE AVOVENTES

Majorité nécessaire : Article 25-1

**POUR** : 5951 sur 10 000 tantièmes

**CONTRE** : 0 sur 10 000 tantièmes

**ABSTENTIONS** : 0 sur 10 000 tantièmes

**DÉFAILLANTS** : 0 sur 10 000 tantièmes

10 copropriétaires totalisent 5951 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ.**

### 8.4. CANDIDATURE DE AVOVENTES

Majorité nécessaire : Article 25-1

**POUR** : 5951 sur 10 000 tantièmes

**CONTRE** : 0 sur 10 000 tantièmes

**ABSTENTIONS** : 0 sur 10 000 tantièmes

**DÉFAILLANTS** : 0 sur 10 000 tantièmes

10 copropriétaires totalisent 5951 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ.**

### 8.5. CANDIDATURE DE AVOVENTES

Majorité nécessaire : Article 25-1

**POUR** : 5951 sur 10 000 tantièmes

**CONTRE** : 0 sur 10 000 tantièmes

**ABSTENTIONS** : 0 sur 10 000 tantièmes

**DÉFAILLANTS** : 0 sur 10 000 tantièmes

10 copropriétaires totalisent 5951 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ.**

### 8.6. CANDIDATURE DE AVOVENTES

Majorité nécessaire : Article 25-1

# AVOVENTES

10 copropriétaires totalisent 5951 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉOLUTION EST REJETEE À LA MAJORITÉ.**

## 8.7. CANDIDATURE DE AVOVENTES

Majorité nécessaire : Article 25-1

# AVOVENTES

**CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ.**

## 9. MODALITÉS DE CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL

Majorité nécessaire : Article 25-1

(Hors application de l'article 18, 3ème alinéa, en cas d'urgence). L'assemblée générale fixe à 1 000,00 euros TTC le montant des marchés et contrats à partir duquel le conseil syndical est consulté.

**POUR** : 5951 sur 10 000 tantièmes

**CONTRE** : 0 sur 10 000 tantièmes

**ABSTENTIONS** : 0 sur 10 000 tantièmes

**DÉFAILLANTS** : 0 sur 10 000 tantièmes

10 copropriétaires totalisent 5951 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ.**

## 10. MISE EN CONCURRENCE DES MARCHÉS ET CONTRATS

Majorité nécessaire : Article 25-1

L'assemblée générale fixe à 4 000,00 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** : 5951 sur 10 000 tantièmes

**CONTRE** : 0 sur 10 000 tantièmes

**ABSTENTIONS** : 0 sur 10 000 tantièmes

**DÉFAILLANTS** : 0 sur 10 000 tantièmes

10 copropriétaires totalisent 5951 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ.**

## 11. VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/01/2025 AU 31/12/2025

Majorité nécessaire : Article 24

L'assemblée générale fixe le budget de l'exercice à la somme de 71 715,00 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** : 5951 sur 5951 tantièmes

**CONTRE** : 0 sur 5951 tantièmes

**ABSTENTIONS** : 0 sur 5951 tantièmes

**DÉFAILLANTS** : 0 sur 5951 tantièmes

10 copropriétaires totalisent 5951 tantièmes au moment du vote

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

## 12. DÉTERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01/01/2025 AU 31/12/2025

Majorité nécessaire : Article 25-1

L'Assemblée Générale est informée de son obligation de cotiser au fonds travaux pour l'exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025, 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 3 585,75 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, 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** : 5951 sur 10 000 tantièmes

**CONTRE** : 0 sur 10 000 tantièmes

**ABSTENTIONS** : 0 sur 10 000 tantièmes

**DÉFAILLANTS** : 0 sur 10 000 tantièmes

10 copropriétaires totalisent 5951 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ.**

### **13. INFORMATION : ENVOI DEMATERIALISE DES CONVOCATIONS ET PROCES VERBAUX D'ASSEMBLEES GENERALES**

Vous pouvez dès maintenant choisir de recevoir vos convocations et procès-verbaux d'assemblées générales par notification électronique.

Foncia a choisi de mettre en œuvre la solution décrite dans les articles 64-5 à 64-8 du décret du 17 mars 1967.

Les avantages de cette solution sont nombreux :

- Pratique : vous ne vous déplacez plus à la poste. Vous êtes averti par e-mail qu'un nouveau document vous est notifié, à télécharger depuis votre espace sécurisé.
- Economique : le montant facturé par le prestataire de services de confiance que nous avons sélectionné est largement inférieur à celui de l'affranchissement d'une convocation en recommandé papier (généralement supérieur à 5 € TTC). Cette économie profite directement au syndicat des copropriétaires.
- Ecologique : moins de production de papier.

La souscription à ce service est individuelle. Il vous suffit d'activer cette préférence dans votre espace client Myfoncia, rubrique E-Reco.

#### 14. POINT D'INFORMATION SUR LES PROCÉDURE EN COURS

DOSSIER DE **AVOVENTES** :

Avril 2024 - Une saisie immobilière est en cours car le Trésor Public a pris la suite de la procédure initiée par le syndicat. Si **AVOVENTES**, **AVOVENTES** règle la dette du Trésor Public, la procédure ne sera pas menée à son terme. Compte tenu de l'importance de la dette, je recommande d'introduire une action au titre des charges postérieures au dernier jugement.

L'absence d'approbation des comptes 2022 a pour conséquence que nous ne pourrions pas demander le solde dû au titre de cette exercice soit 1 204,54 € selon le décompte. Les provisions sur budget restent quant à elle exigibles.

Juin 2024 - Le jugement de la saisie-vente du 8 mars a été signifié. Un prix de vente a été fixé et l'audience d'adjudication est prévue le 3 Juillet 2024. L'avocate conseil d'attendre cette date et de demander par la suite si la vente a été conclue et faire opposition afin de recouvrer la dette. Si la vente ne se conclut pas, nous pourrions procéder à une procédure au titre des charges postérieures.

Aout 2024 - L'avocate du syndicat précise que la vente qui devait se tenir le 3 Juillet dernier n'a pas eu lieu. Il y a eu un renvoi pour permettre la signature de la vente.

Novembre 2024 - La vente pas adjudication a été signifié mais nous ne connaissons pas encore la date définitive de la vente. Afin de ne pas louper le délai de prescription, nous avons effectué une assignation au titre des charges.

Une audience pour la vente par adjudication est prévue le 27 Novembre prochain.

Le conseil syndical sera tenu informé de l'avancement de ce dossier.

Il est également précisé que compte tenu du montant de la dette, la trésorerie de la copropriété est fragilisée. Nous avons rencontré des difficultés pour procéder au règlement de certaines factures.

DOSSIER DE **AVOVENTES**

Une assignation avait délivrée et une audience prévue au mois de Janvier 2024. Un renvoi a été demandé à la demande du conseil de M & MME. Suite a cela ils ont demandé un désistement et une résolution amiable du litige. Nous avons alors avec l'avocate mis en place un protocole d'accord qui est le suivant :

- paiement de la somme totale au titre des charges et frais arrêtés au 01/12/23,
- paiement des dépens au titre de la délivrance de l'assignation,
- prise en charge partielle des honoraires d'avocats,
- engagement d'un règlement à échéance des charges à venir et mise en place d'un prélèvement mensuel-

Le protocole signé a été renvoyé à notre conseil.

A ce jour, le protocole mis en place est respecté.

L'ASSEMBLEE GÉNÉRALE PREND ACTE DES INFORMATIONS TRANSMISES EN SÉANCE.

## 15. CONCLUSION

### - COMPTEUR ROBINET EXTERIEUR (terrasse)

Discussion sur ce compteur qui se trouve chez **IMMOBILIA AVOVENTES** et qui ne fonctionne pas correctement. Il est décidé de :

- 1- Faire remplacer ce compteur par la Sté ISTA en charge de l'entretien des compteurs
- 2- Voir avec ISTA si ce compteur peut être déplacé
- 3- Vérifier les factures de consommations privatives de **IMMOBILIA AVOVENTES** car l'eau utilisé sur ce compteur se décompte sur le compteur de **AVOVENTES AVOVENTES** et non sur celui du robinet extérieur.

Une re-facturation des consommations de ce robinet pourra être fait sur les charges courantes.

### PROJET D'ÉLABORATION D'UN DIAGNOSTIC DU BATIMENT

Discussions autour de ce diagnostic à savoir si élaboration d'un Plan Pluriannuel Pour Travaux (PPPT) ou Diagnostic Technique Global (DTG).

A ce jour, l'élaboration d'un PPPT est obligatoire mais les copropriétaires souhaitent connaître la différences entre ces deux diagnostics.

Action prochaine ; faire un retour au conseil syndical sur ces deux diagnostic et faire établir des devis pour avoir une idée du cout pour la copropriété.

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 50.

**Le président**

**AVOVENTES**

.....

**Le secrétaire**

**AVOVENTES**

.....

**Le(s) scrutateur(s)**

**AVOVENTES**

.....

**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. »



## 🏠 LES GENEVAUX

1 BOULEVARD DEVAUX  
78300 POISSY

Construit le : 01/01/1921  
Immeuble de 21 lots principaux



### AGENCE EN CHARGE DE VOTRE IMMEUBLE

Foncia Val de Seine  
16 rue de Paris  
78100 St Germain en Laye  
01 30 87 24 24

### SYNDIC DE VOTRE IMMEUBLE

FONCIA MANSART  
10 rue Alfred Couturier  
78160 Marly le Roi  
01 30 08 63 33  
mansart@foncia.fr

## I. DESCRIPTIF DE LA COPROPRIÉTÉ

### A. ÉQUIPEMENTS DE LA COPROPRIÉTÉ

- Antenne collective
- Interphone

### B. RENSEIGNEMENTS ADMINISTRATIFS

Nomination du syndic le	: 01/10/2024
Début exercice comptable	: 01/01/2025
Fin exercice comptable	: 31/12/2025
Nombre de lots principaux	: 21
Nombre d'appartements	: 20
Nombre de parkings, emplacements de stationnements, box	: 0
Nombre de locaux commerciaux	: 1
Nombre de locaux professionnels	: 0
Nombre de lots divers	: 20

## C. SALARIÉS

NOM	PRÉNOM	FONCTION	TYPE DE CONTRAT	ÉCHÉANCE
Adresse de la loge :				
N° tel loge :				
Jours et horaires de la loge :				

## II. CONTRÔLES RÉGLEMENTAIRES ET DIAGNOSTICS DE LA COPROPRIÉTÉ

### 2.1. AMIANTE

DIAGNOSTIC	DATE DE RÉALISATION
Amiante	Non concerné

### 2.2. PLOMB

DIAGNOSTIC	DATE DE RÉALISATION
Plomb	Non concerné

### 2.3. TERMITES

DIAGNOSTIC	DATE DE RÉALISATION
Termites	Non concerné

### 2.4. AUTRES RISQUES SANITAIRES

DIAGNOSTIC	DATE DE RÉALISATION
Autres risques sanitaires	Non concerné

### 2.5. DPE / AUDIT ÉNERGÉTIQUE

DIAGNOSTIC	DATE DE RÉALISATION
DPE	Non concerné

DIAGNOSTIC

DATE DE RÉALISATION

Audit énergétique

Non concerné

### III. CONTRATS DE LA COPROPRIÉTÉ

NOM	N° CONTRAT	DATE D'EFFET	DATE DERNIER RENOUVELLEMENT	DATE ÉCHÉANCE
<b>002 - CCG HORS SCI COMETE</b>				
ASSURANCE	21265021204	01/05/2023	01/05/2024	30/04/2025
ASSURANCE MRI	EURL AXA - DUQUESNE DUVAL 54 GDE RUE CHARLES DE GAULLE 92600 ASNIERES Tel : 01 41 32 30 60 Email : agence.duquesneduval@axa.fr			
EAU	98-8674914776	05/01/2021		01/01/2099
SUEZ EAU	SUEZ EAU & FORCE - PE/EBP TSA 40177 41974 BLOIS CEDEX 9 Email : <del>www.suez.com</del> suez.com			
ENTRETIEN MENAGER	2014/1103	02/01/2023	02/01/2025	01/01/2026
CONTRAT DE NETTOYAGE ET ENTRETIEN	Entreprise-COTTET J.L. 54-56 RUE ERNEST ANDRE 78110 LE VESINET Tel : 01 39 76 72 74 Email : sarl.cottet.jl@gmail.com			
ENERGIE	4511356286	05/01/2021		01/01/2099
EDF CPTEUR 007	EDF ENTREPRISES TOUR CEDRE TSA 41001 92099 PARIS LA DEFENSE CEDEX Tel : 0 820 14 40 02 Email : bc-de-rvfidf-tresorerie-colloc-@edf.fr			
HYGIENE	CO-2021-00009	13/04/2023	13/04/2024	12/04/2025
DERATISATION - 2 PASSAGES PAR AN	Q.S.F.S.P 5 RUE DU CHANT DES OISEAUX 78360 MONTESSON Tel : 06 99 92 97 74 Email : qualite.qsfsp@gmail.com			
COMPTAGE	3146828	05/01/2021		01/01/2099
ISTA COMPTEURS EF	CIS 3 RUE CHRISTOPHE COLOMB 91300 MASSY Tel : 02 35 59 34 19 Email : comptaclient@ista.com			

NOM	N° CONTRAT	DATE D'EFFET	DATE DERNIER RENOUVELLEMENT	DATE ÉCHÉANCE
COMPTAGE	3062811	01/01/2023		31/12/2027

ENTRETIEN ROBINETS ARRÊTS	CIS 3 RUE CHRISTOPHE COLOMB 91300 MASSY Tel : 02 35 59 34 19 Email : comptaclient@ista.com			
---------------------------	--	--	--	--

### 700 - CHARGES CHAUFFAGE

CHAUFFAGE / ECS / CLIMATISATION	AT1 CDF CC	02/06/2023	02/06/2024	01/06/2025
CONTRAT D'ENTRETIEN DE CHAUDIERE FONCTIONNANT AU FIOUL	EURL-ALPHATHERM 89 AVENUE DU MARECHAL FOCH 78300 POISSY Tel : 01 39 65 18 31			

## IV. TRAVAUX IMPORTANTS DE LA COPROPRIÉTÉ

LIBELLÉ	DATE D'AG	MONTANT TRAVAUX VOTÉS	DATE RÉCEPTION DES TRAVAUX
<b>001 - CHARGES GENERALES</b>			
RPLT PARTIE COLONNE EP		3 471,82 €	
REFECTION TERRASSE ACCESSIBLE		85 051,77 €	
REPAR FUITES RDC ET 1ER		3 181,74 €	
REF JOINT DILATATION COTE RUE		3 574,84 €	
<b>002 - CCG HORS SCI COMETE</b>			
CHGT TABLEAU ELEC LOCAL POUB.		2 951,46 €	
REMPLACEMENT ECLAIRAGE P.C		3 616,37 €	
RATIFICATION TX ELECTRIQUE URG		1 026,16 €	
<b>003 - CHARGES 50/50 SCI COMETE</b>			
REHAUSSE GARDE-CORPS TERRASSE		2 963,00 €	
<b>300 - CHARGES ESCALIER</b>			
REFECTION DES SOLS/LINO		10 115,91 €	
RPLT BOITES AUX LETTRES		2 310,93 €	
<b>700 - CHARGES CHAUFFAGE</b>			
TVX RPLT BRULEUR CHAUDIERE		3 103,08 €	

LIBELLÉ	DATE D'AG	MONTANT TRAVAUX VOTÉS	DATE RÉCEPTION DES TRAVAUX
RPLT ACCELER MOTEUR CHAUFF		5573,96 €	

## V. TRAVAUX JUGÉS NÉCESSAIRES À LA CONSERVATION

La copropriété n'a pas réalisé de Diagnostic Technique Global

## VI. PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX DE LA COPROPRIÉTÉ

La copropriété n'a pas mis en place un plan pluriannuel de travaux

## VII. ANNEXES

Pas d'annexe supplémentaire