

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES**

**SDC BARTHELEMY  
78300 POISSY**

**Le jeudi 07 novembre 2024** à 18h00, les copropriétaires régulièrement convoqués par le syndic se sont réunis CENTRE ANDRE MALRAUX 25 AVENUE DU MARECHAL LIAUTEY 78300 POISSY

**AVOVENTES**

**sont présents ou représentés : 35 / 74 copropriétaires, totalisant 4959 / 10000 tantièmes généraux.**

**AVOVENTES**

**sont absents ou non représentés : 39 / 74 copropriétaires, totalisant 5041 / 10000 tantièmes généraux.**

**L'assemblée passe à l'ordre du jour.**

**Question n° 01**

**Election du président de séance**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'assemblée générale désigne en qualité de président de séance

**AVOVENTES**

**AVOVENTES**

**Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés ou ayant voté par correspondance.**

## Question n° 02

### Election de scrutateur

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale désigne en qualité de scrutateur

# AVOVENTES

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés ou ayant voté par correspondance.

## Question n° 03

### Election du secrétaire de séance

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale désigne en qualité de secrétaire de séance GML IMMO

# AVOVENTES

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés ou ayant voté par correspondance.

## Question n° 04

### Compte-rendu d'exécution de la mission du conseil syndical

Résolution non soumise à un vote.

Le Conseil Syndical rend compte de sa mission pour l'exercice écoulé, et l'Assemblée Générale en prend acte.

## Question n° 05

### Approbation des comptes

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale, après avoir entendu le rapport du Conseil Syndical, approuve dans leur intégralité et sans réserves les comptes de charges de l'exercice du 01/07/2023 au 30/06/2024.

Le montant du budget s'élève à la somme de 87 080 € (montant appelé 87 078.80 €) pour des dépenses réelles de 75 999.36 €, soit un solde créditeur de 11 079.44 €.

Vote(nt) **POUR** : **35** copropriétaire(s) totalisant **4959 / 4959** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés ou ayant voté par correspondance.

## Question n° 06

### Approbation du compte travaux : création local poubelles

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance de l'annexe 4 jointe à la convocation, approuve le compte travaux création local poubelles qui présente un solde créditeur de 3.40 €.

Cette somme sera répartie en charges communes générales lors de l'apurement des comptes annuels.

Vote(nt) **POUR** : **35** copropriétaire(s) totalisant **4959 / 4959** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés ou ayant voté par correspondance.

### Question n° 07

#### **Approbation du compte travaux : chemisage colonne EU 111**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance de l'annexe 4 jointe à la convocation, approuve le compte travaux chemisage colonne EU 111 qui présente un solde créditeur de 4.35 €.

Cette somme sera répartie en charges appartement (clé 8) lors de l'apurement des comptes annuels.

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés ou ayant voté par correspondance.

### Question n° 08

#### **Approbation du compte travaux : remplacement éclairages couloirs caves**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance de l'annexe 4 jointe à la convocation, approuve le compte travaux remplacement éclairages couloirs caves qui présente un solde débiteur de 1.00 €.

Cette somme sera répartie en charges appartement (clé 8) lors de l'apurement des comptes annuels.

Vote(nt) **POUR** : **35** copropriétaire(s) totalisant **105 / 105** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés ou ayant voté par correspondance.

### Question n° 09

#### **Approbation du compte travaux : remplacement éclairages cages d'escalier**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance de l'annexe 4 jointe à la convocation, approuve le compte travaux remplacement éclairages cages d'escalier qui présente un solde débiteur de 638.73 €.

Cette somme sera répartie en charges appartement (clé 8) lors de l'apurement des comptes annuels.

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés ou ayant voté par correspondance.

### Question n° 10

#### **Approbation du compte travaux : remplacement éclairages locaux VO**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance de l'annexe 4 jointe à la convocation, approuve le compte travaux remplacement éclairages locaux VO qui présente un solde créditeur de 1.07 €.

Cette somme sera répartie en charges appartement (clé 8) lors de l'apurement des comptes annuels.

Vote(nt) **POUR** : **35** copropriétaire(s) totalisant **105 / 105** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés ou ayant voté par correspondance.

### Question n° 11

#### Désignation des membres du conseil syndical

Résolution non soumise à un vote.

Se portent candidats :

# AVOVENTES

L'assemblée générale désigne pour une durée d'un an comme membre du conseil syndical :

### Question n° 12

#### Candidature de AVOVENTES

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

L'Assemblée Générale nomme le copropriétaire ci-dessus énoncé en qualité de membre du Conseil Syndical à compter du 07/11/2024 jusqu'à la prochaine Assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice suivant.

# AVOVENTES

Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après.

La majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

# AVOVENTES

Résolution adoptée en 2ème lecture à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

### Question n° 13

#### Candidature de AVOVENTES

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

L'Assemblée Générale nomme le copropriétaire ci-dessus énoncé en qualité de membre du Conseil Syndical à compter du 07/11/2024 jusqu'à la prochaine Assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice suivant.

# AVOVENTES

Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après.

La majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

Vote(nt) **POUR** : **33** copropriétaire(s) totalisant **4703 / 4703** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **2** copropriétaire(s) totalisant **256 / 4959** tantièmes.

# AVOVENTES

Résolution adoptée en 2ème lecture à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

## Question n° 14

### Candidature de AVOVENTES

*Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.*

L'Assemblée Générale nomme le copropriétaire ci-dessus énoncé en qualité de membre du Conseil Syndical à compter du 07/11/2024 jusqu'à la prochaine Assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice suivant.

# AVOVENTES

Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après.

La majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

# AVOVENTES

Résolution adoptée en 2ème lecture à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

## Question n° 15

### Candidature de AVOVENTES

*Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.*

L'Assemblée Générale nomme le copropriétaire ci-dessus énoncé en qualité de membre du Conseil Syndical à compter du 07/11/2024 jusqu'à la prochaine Assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice suivant.

# AVOVENTES

Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après.

La majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

# AVOVENTES

Résolution adoptée en 2ème lecture à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

### Question n° 16

#### Candidature de AVOVENTES

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

L'Assemblée Générale nomme le copropriétaire ci-dessus énoncé en qualité de membre du Conseil Syndical à compter du 07/11/2024 jusqu'à la prochaine Assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice suivant.

# AVOVENTES

Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après.

La majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

# AVOVENTES

Résolution adoptée en 2ème lecture à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

### Question n° 17

#### Candidature de AVOVENTES

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

L'Assemblée Générale nomme le copropriétaire ci-dessus énoncé en qualité de membre du Conseil Syndical à compter du 07/11/2024 jusqu'à la prochaine Assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice suivant.

# AVOVENTES

Résolution Rejetée à la majorité 25 faute de majorité

### Question n° 18

#### Candidature de AVOVENTES

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

L'Assemblée Générale nomme le copropriétaire ci-dessus énoncé en qualité de membre du Conseil Syndical à compter du 07/11/2024 jusqu'à la prochaine Assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice suivant.

# AVOVENTES

Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après.

La majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

# AVOVENTES

Résolution adoptée en 2ème lecture à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

## Question n° 19

- **Candidature de** AVOVENTES

*Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.*

L'Assemblée Générale nomme le copropriétaire ci-dessus énoncé en qualité de membre du Conseil Syndical à compter du 07/11/2024 jusqu'à la prochaine Assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice suivant.

# AVOVENTES

Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après.

La majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

# AVOVENTES

Résolution adoptée en 2ème lecture à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

- **Candidature de** AVOVENTES

*Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.*

L'Assemblée Générale nomme le copropriétaire ci-dessus énoncé en qualité de membre du Conseil Syndical à compter du 07/11/2024 jusqu'à la prochaine Assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice suivant.

# AVOVENTES

Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après.

La majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

# AVOVENTES

Résolution adoptée en 2ème lecture à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

- **Candidature de AVOVENTES**

*Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.*

L'Assemblée Générale nomme le copropriétaire ci-dessus énoncé en qualité de membre du Conseil Syndical à compter du 07/11/2024 jusqu'à la prochaine Assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice suivant.

# AVOVENTES

Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après.

La majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

# AVOVENTES

Résolution adoptée en 2ème lecture à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

## Question n° 20

### Montant des marchés au delà duquel l'autorisation du conseil syndical est nécessaire

*Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.*

L'assemblée générale décide de fixer à 2000 €, tctes taxes comprises, le montant des marchés de travaux et contrats autres que le contrat de syndic à partir duquel la consultation du conseil syndical par le syndic est obligatoire.

# AVOVENTES

Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après.

La majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

# AVOVENTES

Résolution adoptée en 2ème lecture à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

## Question n° 21

### Montant des marchés nécessitant un appel à la concurrence (article 21.2 de la loi SRU)

*Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.*

L'assemblée générale décide de fixer à 2000 €, toutes taxes comprises, le montant des marchés de travaux et les contrats autres que celui du syndic, 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

Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après.

La majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

# AVOVENTES

Résolution adoptée en 2ème lecture à la majorité des copropriétaires présents et représentés

## Question n° 22

### Ajustement du budget prévisionnel de l'exercice en cours du 01/07/2024 au 30/06/2025

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'assemblée générale décide de modifier le budget prévisionnel de l'exercice en cours du 01/07/2024 au 30/06/2025, voté lors de l'assemblée générale ordinaire précédente (87 080 €), à la somme de 80 380 €.

Il sera appelé par quote-part au début de chaque trimestre civil, soit les 1er janvier, 1er avril, 1er juillet et 1er octobre.

Vote(nt) **POUR** : **35** copropriétaire(s) totalisant **4959 / 4959** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés ou ayant voté par correspondance.

## Question n° 23

### Approbation du budget prévisionnel du 01/07/2025 au 30/06/2026

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'assemblée générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et en avoir délibéré, approuve le budget joint à la convocation de la présente Assemblée.

Le budget, détaillé par poste de dépenses, a été élaboré par le syndic, en concertation avec le Conseil Syndical pour l'exercice du 01/07/2025 au 30/06/2026 arrêté à la somme de 80 380 €. Il sera appelé par quart au début de chaque trimestre civil, soit les 1er janvier, 1er avril, 1er juillet et 1er octobre.

Vote(nt) **POUR** : **35** copropriétaire(s) totalisant **4959 / 4959** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés ou ayant voté par correspondance.

#### Question n° 24

##### **Point d'information sur la constitution d'un fonds travaux obligatoire**

Résolution non soumise à un vote.

L'Assemblée Générale est informée de l'obligation de cotiser un fonds travaux obligatoire.

Ce fond travaux est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire versée par les copropriétaires selon les mêmes modalités que celles décidées par l'Assemblée Générale pour le versement des provisions du budget prévisionnel.

Le montant, en pourcentage du budget prévisionnel, de la cotisation annuelle est décidée par l'Assemblée Générale. Ce montant ne peut être inférieur à 5 % du budget prévisionnel.

Les sommes versées au fond travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au Syndicat des Copropriétaires. Elles ne donnent pas lieu à un remboursement du Syndicat à l'occasion de la cession d'un lot.

Le fonds travaux doit être constitué en totalité à la fin de chaque exercice comptable de la copropriété, il sera donc appelé :

Pour l'exercice 2024/2025 : 4019 €

Pour l'exercice 2025/2026 : 4019 €

L'Assemblée Générale est informée qu'il sera procédé au placement du fond travaux sur le livret A à la banque.

Les intérêts produits sont définitivement acquis au syndicat de copropriété.

#### Question n° 25

##### **Fixation d'une cotisation d'un montant supérieur à la cotisation annuelle obligatoire au fond travaux**

*Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.*

L'Assemblée Générale décide fixer la cotisation annuelle au fond travaux à un montant supérieur à celui obligatoire de 5 % du budget prévisionnel, soit ... % du budget prévisionnel.

L'Assemblée Générale décide de procéder au placement du fond travaux sur le compte séparé Livret A du Syndicat de copropriété à la banque.

Les intérêts produits sont définitivement acquis au Syndicat de copropriété.

# AVOVENTES

Résolution Rejetée à la majorité 25 faute de majorité

#### Question n° 26

##### **Travaux de condamnation du vide-ordures au 101**

*Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.*

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés ;
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;

et après avoir délibéré

- décide d'effectuer les travaux de condamnation du vide-ordures au 101

# AVOVENTES

Résolution Rejetée à la majorité 25 faute de majorité

## Question n° 27

### Travaux de condamnation du vide-ordures au 101 - CHOIX DE L'ENTREPRISE VIDOIR MODERNE

Conditions de majorité de l'Article 24.

Devis de la société VIDOIR MODERNE pour un montant de 715 € TTC.

L'Assemblée Générale décide de valider le devis de la société VIDOIR MODERNE pour un montant de 650 € HT, soit 715 € TTC.

Compte-tenu du résultat du vote de la résolution 26, cette résolution est sans objet.

## Question n° 28

### Travaux de condamnation du vide-ordures au 101 - CHOIX DE L'ENTREPRISE ACORUS

Conditions de majorité de l'Article 24.

Devis de la société ACORUS pour un montant de 1 155 € TTC.

L'Assemblée Générale décide de valider le devis de la société ACORUS pour un montant de 1 050 € HT, soit 1 155 € TTC.

Compte-tenu du résultat du vote de la résolution 26, cette résolution est sans objet.

## Question n° 29

### Travaux de condamnation du vide-ordures au 101 - CHOIX DE L'ENTREPRISE SICRE LEMAIRE

Conditions de majorité de l'Article 24.

Devis de la société SICRE LEMAIRE pour un montant de 1 440.01 € TTC.

L'Assemblée Générale décide de valider le devis de la société SICRE LEMAIRE pour un montant de 1 309.10 € HT, soit 1 440.01 € TTC.

Compte-tenu du résultat du vote de la résolution 26, cette résolution est sans objet.

## Question n° 30

### Travaux de condamnation du vide-ordures au 101 - MANDAT A DONNER AU CONSEIL SYNDICAL POUR CHOIX DU PRESTATAIRE

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

L'assemblée générale donne mandat au conseil syndical pour étudier d'autres propositions et pour décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum de 1 200 € T.T.C. et autorise le syndic à passer commande en conséquence.

Compte-tenu du résultat du vote de la résolution 26, cette résolution est sans objet.

## Question n° 31

### Travaux de condamnation du vide-ordures au 101- HONORAIRES DU SYNDIC

Conditions de majorité de l'Article 24.

Conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale valide les honoraires du syndic pour la gestion administrative et comptable des travaux de condamnation du vide-ordures au 101 à hauteur de 5 % HT du montant des travaux soit la somme de ... HT, soit ... € TTC.

Compte-tenu du résultat du vote de la résolution 26, cette résolution est sans objet.

### Question n° 32

#### **Travaux de condamnation du vide-ordures au 101 - MODALITES DES APPELS DE FONDS**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'Assemblée Générale autorise le syndic à procéder, selon la clé de répartition CHARGES BATIMENT 101 ESCALIER B, aux appels de fonds comme suit :

Le 01/01/2025 pour 100 %

Compte-tenu du résultat du vote de la résolution 26, cette résolution est sans objet.

### Question n° 33

#### **Réalisation d'un projet plan pluriannuel de travaux et d'un diagnostic de performance énergétique collectif obligatoire -PRINCIPE**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

Concernant le DPE collectif :

L'article L126-21 du code de la construction et de l'habitation rend obligatoire la réalisation d'un diagnostic de performance énergétique pour toutes les copropriétés dont le permis de construire a été déposé avant le 1er janvier 2013.

Cette obligation s'étale sur plusieurs années en fonction de la taille de la résidence:

A partir du 1er janvier 2024, pour les copropriétés de plus de 200 lots,

A partir du 1er janvier 2025, pour les copropriétés entre 50 et 200 lots,

A partir du 1er janvier 2026, pour les copropriétés de moins de 50 lots.

En outre, ce DPE devra être renouvelé ou mis à jour tous les 10 ans, sauf dans le cas où un diagnostic réalisé après le 1er juillet 2021 et que le bâtiment est classé A, B, ou C.

Ce document se constitue en effet :

D'une description de l'état initial de la copropriété : caractéristiques du bâtiment, du système de chauffage, de production d'eau chaude, d'éclairage, etc ;

D'une indication des consommations annuelles du bâtiment, des dépenses annuelles d'énergies et des émissions de gaz à effet de serre ;

D'une étiquette énergie et d'une étiquette climat, de A (le meilleur) à G (le moins bon) ;

De recommandations de travaux d'amélioration des performances énergétiques du bâtiment.

Concernant le PPTT :

L'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965, modifié par la loi 2021-1104 dite Loi Climat et Résilience du 22 août 2021, impose la réalisation d'un projet plan pluriannuel de travaux pour les copropriétés de plus de 15 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 ses travaux et leur hiérarchisation ;

Une proposition d'échéancier pour les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire dans les dix prochaines années.

Le projet plan pluriannuel de travaux est réalisé notamment sur la base du diagnostic de performance énergétique collectif. Ce diagnostic doit donc être réalisé en amont ou au plus tard lors de la réalisation du plan pluriannuel de travaux.

Le PPTT est ensuite présenté à la prochaine Assemblée Générale. Lorsqu'il fait apparaître la nécessité de travaux dans les dix prochaines années, le Syndic porte également à l'ordre du jour la question de l'adoption de tout ou partie du projet.

L'Assemblée générale, décide de réaliser un projet plan pluriannuel de travaux ainsi qu'un DPE collectif obligatoire.

# AVOVENTES

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés ou ayant voté par correspondance.

## Question n° 34

### Réalisation d'un projet plan pluriannuel de travaux et un diagnostic de performance énergétique collectif obligatoire - CHOIX DE L'ENTREPRISE ENERSO

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

Devis de la société ENERSO pour un montant de 6 120 € TTC.

L'Assemblée Générale après avoir délibéré, décide de valider le devis de la société ENERSO pour un montant de 5 100 € HT, soit 6 120 € TTC.

# AVOVENTES

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés ou ayant voté par correspondance.

## Question n° 35

### Réalisation d'un projet plan pluriannuel de travaux et un diagnostic de performance énergétique collectif obligatoire - CHOIX DE L'ENTREPRISE EBA

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

Devis de la société EBA pour un montant de 6 395 € TTC.

L'Assemblée Générale après avoir délibéré, décide de valider le devis de la société EBA pour un montant de 5 329 € HT, soit 6 395 € TTC.

Compte-tenu du résultat du vote de la résolution 35, cette résolution est sans objet.

## Question n° 36

### Réalisation d'un projet plan pluriannuel de travaux et un diagnostic de performance énergétique collectif obligatoire - CHOIX DE L'ENTREPRISE HELLIO

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

Devis de la société HELLIO pour un montant de 6 797 € TTC.

L'Assemblée Générale après avoir délibéré, décide de valider le devis de la société HELLIO pour un montant de 5 664 € HT, soit 6 797 € TTC.

Compte-tenu du résultat du vote de la résolution 35, cette résolution est sans objet.

## Question n° 37

### Réalisation d'un projet plan pluriannuel de travaux et d'un diagnostic de performance énergétique collectif obligatoire - MANDAT DONNE AU CONSEIL SYNDICAL

*Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.*

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, donne mandat au Syndic assisté du Conseil Syndical pour valider une proposition d'un montant maximum de 6 120 €.

# AVOVENTES

Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après.

La majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

Résolution adoptée en 2ème lecture à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

#### Question n° 38

##### **Réalisation d'un projet plan pluriannuel de travaux et d'un diagnostic de performance énergétique collectif obligatoire - UTILISATION DU FONDS TRAVAUX ALUR**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de mobiliser le fond travaux ALUR à la date du 01/01/2025 pour le financement du projet plan pluriannuel de travaux ainsi que le DPE collectif à hauteur du montant de la proposition retenue.

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés ou ayant voté par correspondance.

#### Question n° 39

##### **Réalisation d'un projet plan pluriannuel de travaux et d'un diagnostic de performance énergétique collectif obligatoire - MODALITES DES APPELS DE FONDS**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'Assemblée Générale autorise le syndic à procéder, selon la clé de répartition CHARGES COMMUNES GENERALES, aux appels de fonds comme suit :

Le 01/01/2025 pour 100 %

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés ou ayant voté par correspondance.

#### Question n° 40

##### **Autorisation de poursuivre la saisie immobilière des lots 47 et 114 appartenant à**

**AVOVENTES**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'assemblée générale est informée que **AVOVENTES AVOVENTES AVOVENTES** est actuellement poursuivi en recouvrement de son arriéré de charges de copropriété à hauteur de 7 962.31 euros arrêté au

2 octobre 2024, outre des demandes de condamnations accessoires (dommages et intérêts et indemnisation de frais de procédure).

Sous réserve de l'obtention d'un jugement, l'assemblée autorise en conséquence le syndic, conformément à l'article 55 du décret du 17 mars 1967, à procéder à la saisie immobilière du lot susvisé afin de recouvrer le montant de la créance du Syndicat des copropriétaires.

# AVOVENTES

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés ou ayant voté par correspondance.

## Question n° 41

### **Fixation du montant de la mise à prix des lots 47 et 114 appartenant à AVOVENTES**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

Tenant compte de la créance, majorée des charges, frais et intérêts à venir jusqu'au jour de l'adjudication, l'assemblée générale fixe le montant de la mise à prix à la somme 20 000 euros.

L'assemblée prend acte, qu'à défaut d'enchérisseur, la Copropriété sera déclarée adjudicataire d'office au montant de la mise à prix.

# AVOVENTES

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés ou ayant voté par correspondance.

## Question n° 42

### **Fixation du montant de la dotation aux dépréciations sur créances douteuses**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

Le nouveau plan comptable prévoit désormais de faire prendre, au moment de la décision de l'assemblée générale de procéder à la saisie immobilière, la décision d'affecter en dotation aux dépréciations pour créances douteuses le montant de la créance estimée définitivement irrécouvrable. En application de l'article 4 du décret n°2005-240 du 14 mars 2005 et du vote de la saisie immobilière des lots n° 47 et 114 appartenant à AVOVENTES AVOVENTES AVOVENTES décide au titre de l'exercice en cours de passer en dotation aux dépréciations pour créances douteuses la somme de 20 000 euros.

Le syndic procédera à un appel de provision selon la clé « charges communes générales » exigible le :

- 01/01/2025 pour 100 %

# AVOVENTES

Résolution REJETEE à la majorité des copropriétaires présents et représentés ou ayant voté par correspondance.

### Question n° 43

#### Budget de procédure de saisie immobilière

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'assemblée générale est informée de ce que la mise en œuvre de la saisie immobilière va générer des frais de procédure pour le Syndicat des copropriétaires dont une partie, sera, conformément à la Loi, remboursée par l'acquéreur du lot ou le débiteur saisi souhaitant régler pour stopper la saisie immobilière.

Aussi, l'assemblée générale est informée de ce qu'elle devra faire l'avance des frais de procédure.

Afin de les financer, l'assemblée générale vote un budget de procédure de 5 000 euros pour mener à bien les opérations de saisie immobilière et régler les différents intervenants (avocats, huissiers, géomètres etc...).

Ces fonds devront être appelés selon le calendrier suivant :

- 01/01/2025 pour 100 %

# AVOVENTES

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés ou ayant voté par correspondance.

### Question n° 44

#### Questions diverses (sans vote)

*Résolution non soumise à un vote.*

\* L'article 38 de la Loi du 9 avril 2024 visant à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement vient introduire une nouvelle procédure selon laquelle l'envoi électronique par les Syndics devient la règle, tandis que l'envoi postal devient, par voie de conséquence, l'exception.

Cet article modifie l'article 42-1 de la Loi du 10 juillet 1965 comme suit :

Les notifications et les mises en demeure sont valablement faites par voie électronique.

Les copropriétaires peuvent, à tout moment et par tout moyen, demander à recevoir les notifications et les mises en demeure par voie postale.

Le syndic informe les copropriétaires des moyens qui s'offrent à eux pour conserver un mode d'information par voie postale.

Le Syndic demande aux copropriétaires de la résidence de communiquer leurs adresses mails pour envoi des notifications et mises en demeure.

Ou de notifier par écrit au Syndic, le refus d'envoi des notifications et des mises en demeure par voie électronique.

\*Dossier assainissement clôturé, travaux réalisés et subventions reçues.

\*Rappel encombrants

**L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'étant posée, l'assemblée se termine**

à

19 h 45.

**DISPOSITIONS LEGALES :**

*Les dispositions légales actuellement en vigueur nous obligent à notifier en la forme recommandée avec accusé de réception, le présent procès-verbal, aux copropriétaires qui n'ont été ni présents, ni représentés à l'assemblée générale, ainsi qu'aux copropriétaires opposants à l'une ou plusieurs des résolutions adoptées ou refusées par l'assemblée générale.*

*Par ailleurs, les mêmes dispositions légales nous font obligation de reproduire, ci-après, in extenso : < Loi du 10/7/1965 - article 42 alinéa 2 : " 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 deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic dans un délai de 1 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 1ère phrase du présent alinéa ".*

*Rappel est fait que les actions de contestation doivent être faites non par lettre recommandée avec accusé de réception, mais par voie d'assignation devant le tribunal de grande instance du ressort duquel dépend l'immeuble.*

# AVOVENTES

# RAPPORT DU CONSEIL SYNDICAL EXERCICE 2023/2024

## Comptabilité

Les comptes ont été vérifiés et les rectifications demandées ont été faites. L'exercice comptable arrêté au 30/06/2024 présente un excédent de 11 079,44€.

Le budget et les résolutions à l'ordre du jour ont été traités avec

## Sinistres

Suite au sinistre dans l'escalier 105, les travaux de remise en état ont été fait en septembre 2024. Pour l'entrée 99, les travaux de réparation concernant la fuite d'eau ont été faits dans l'appartement de Les travaux de remise en état de l'escalier sont en cours.

## Travaux votés

Les travaux de mise en conformité des réseaux d'assainissement ont été réalisés en octobre 2022 par la Sté APH. Le contrôle qui devait nous permettre d'obtenir le certificat de conformité a décelé une anomalie. Les appartements de gauche face à la façade n'étaient pas raccordés sur le nouveau réseau. La société Acorus Technibat a corrigé cette anomalie en créant une descente extérieure. Après un nouveau contrôle, le certificat de conformité a été accordé. La subvention GP&SO a été versée au Syndic et apparaîtra dans les comptes de l'exercice en cours.

Les travaux votés pour le chemisage des colonnes de l'escalier 111 ont été exécutés en avril 2024.

## Travaux et prestations

Les espaces verts sont gérés par la société Arc en Ciel avec un contrat lissé sur 4 trimestres. Le portail est en location entretien avec la société Fermatic. Salubris assure le contrat dératisation dans les parties communes. AVH services procède 1 fois par an au ramonage des conduits de cheminée par l'extérieur. La société Andreutti entretient la terrasse à raison d'un passage par an.

Compte tenu, des nombreux encombrants stockés dans les parties communes, la société ACS+ a procédé à leur évacuation en avril 2024 pour un montant de 672€.

## Entretien des parties communes

Le contrat de Paris Net pour le nettoyage des escaliers et la sortie des containers poubelles a été dénoncé fin décembre 2023. Un nouveau contrat a été signé avec la société ACS+, la prestation de balayage 1 fois par semaine a été supprimé par rapport au précédent contrat.

Les ampoules sont achetées par la copropriété et doivent être changées par la société de ménage.

## Impayés

Le montant des impayés est important et pose un problème dans la gestion des factures. Des poursuites sont engagées envers les débiteurs, jusqu'à la saisie immobilière. (voir résolution 40 à voter)

Aujourd'hui, le montant des impayés de 23 335,78€ soit le quart du budget voté.

Les impayés les plus importants sont : 4495,38€, 7962,31€, 1428,08€.

## **Conseil syndical**

Aucune réunion présentielle.

## **Vivre en copropriété**

Vous voudrez bien éviter de vous garer devant les locaux poubelles pour permettre à l'homme de service de pouvoir sortir les containers. A plusieurs reprises, les poubelles n'ont pas pu être sorties.

La porte du local poubelle extérieure doit rester fermée afin d'éviter les dépôts sauvages d'encombrants et devoir payer une société pour leur évacuation. Je rappelle que cette année, le ramassage des encombrants a lieu le 3eme mardi du mois. En principe, <sup>AVOVENTES</sup> ouvre la porte, le lundi correspondant à cette date en fin d'après-midi. Pas de gravats, pas de vitres, pas de batterie, pas de pneus, pas de pots de peinture.... Voir la brochure sur le site de GP&SO.

Il a été observé que des occupants ouvrent le portail manuellement, ce qui provoque certaines fois, des pannes. Vous pouvez acheter un bip d'ouverture auprès du Syndic.

Par respect pour la société de nettoyage et les occupants de la copropriété, vous voudrez bien ne pas jeter les sacs poubelles devant les portes des locaux poubelles ni à l'extérieur. Chaque escalier a son propre local poubelles, mais force est de constater tous les jours que certains occupants (qui disent ne pas avoir les clés) déposent leurs sacs poubelles devant le local du 99 ou à côté des poubelles sans avoir le respect de les jeter dans les containers. Toutes les semaines, je reçois des photos du prestataire de nettoyage.

**Les propriétaires bailleurs voudront bien communiquer avec leurs locataires sur ces manques de civisme et leur expliquer le fonctionnement de la copropriété. Ils voudront également s'assurer que leurs locataires ont bien les clés des locaux poubelles et le bip de la barrière.**