

Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble  
BERNARD DE JUSSIEU  
37 RUE DE LA CEINTURE  
78000 VERSAILLES

## ➤ Procès-Verbal de l'Assemblée générale ordinaire ◀ Du 5/07/2023

L'an deux mille vingt-trois, le cinq juillet à dix-huit heures

Les copropriétaires de l'immeuble sis :

**BERNARD DE JUSSIEU**  
**78000 VERSAILLES**

se sont réunis SALLE GUYNEMER  
MAIRIE DE VERSAILLES  
4, AVENUE DE PARIS  
78000 VERSAILLES

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 **15** copropriétaires représentant **6544154** voix sur **10000000** voix constituant le Syndicat des Copropriétaires, sont présents, représentés ou ont voté par correspondance.

N'ont pas participé aux votes des résolutions prévues à l'ordre du jour, les absents non représentés dont les noms suivent :

**© AVOVENTES.FR**

Soit un total de **5 455 846** voix.

## **ORDRE DU JOUR**

Le Président rappelle l'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**
- 6. QUITUS AU SYNDIC**
- 7. DESIGNATION DU SYNDIC**
- 8. DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL**
  - 8.1 Candidature de**
  - 8.2 Candidature de**
  - 8.3 Candidature de**
- 9. MODALITES DE CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL**
- 10. FIXATION D'UN MONTANT DE COTISATION AU FONDS TRAVAUX OBLIGATOIRE POUR L'EXERCICE DU 01.01.2024 AU 31.12.2024**
- 11. VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01.01.2024 AU 31.12.2024**
- 12. REALISATION DES TRAVAUX DE MODIFICATION DE PLOMBERIE EN SOUS-SOL PREALABLEMENT A LA POSE D'UN COMPTEUR COMMUN POUR L'ALIMENTATION EF DES DEUX ROBINETS DE PUISAGE ET D'UN COMPTEUR POUR LE BOX PRIVATIF**
  - 12.1 PRINCIPE DES TRAVAUX**
  - 12.2 CHOIX DE L'ENTREPRISE ET BUDGET**
  - 12.3 CHOIX DE L'ENTREPRISE ET BUDGET**
  - 12.4 CHOIX DE L'ENTREPRISE ET BUDGET**
  - 12.5 MANDAT DONNE AU CONSEIL SYNDICAL**
  - 12.6 HONORAIRES DU SYNDIC**
  - 12.7 MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX**
  - 12.8 AFFECTATION DE TOUT OU PARTIE DU FONDS TRAVAUX AU FINANCEMENT DES TRAVAUX DE MODIFICATION DE PLOMBERIE EN SOUS-SOL**
- 13. REALISATION DES TRAVAUX DE POSE DE COMPTEURS DIVISIONNAIRES EAU FROIDE ET EAU CHAUDE SANITAIRE**

- 13.1 PRINCIPE DES TRAVAUX**
- 13.2 CHOIX DE L'ENTREPRISE ET BUDGET**
- 13.3 CHOIX DE L'ENTREPRISE ET BUDGET**
- 13.4 CHOIX DE L'ENTREPRISE ET BUDGET**
- 13.5 MANDAT DONNE AU CONSEIL SYNDICAL**
- 13.6 HONORAIRES DU SYNDIC**
- 13.7 MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX**
- 13.8 AFFECTATION DE TOUT OU PARTIE DU FONDS TRAVAUX AU FINANCEMENT DES TRAVAUX DE POSE DE COMPTEURS**
- 14. REALISATION DES TRAVAUX DE CONDAMNATION DU VIDE ORDURES DESSERVANT LES LOTS 1, 6, 11, 16, 21, 22, 71, 73 ET 75**
  - 14.1 PRINCIPE DES TRAVAUX**
  - 14.2 CHOIX DE L'ENTREPRISE ET BUDGET**
  - 14.3 CHOIX DE L'ENTREPRISE ET BUDGET**
  - 14.4 CHOIX DE L'ENTREPRISE ET BUDGET**
  - 14.5 MANDAT DONNE AU CONSEIL SYNDICAL**
  - 14.6 HONORAIRES DU SYNDIC**
  - 14.7 MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX**
  - 14.8 AFFECTATION DE TOUT OU PARTIE DU FONDS TRAVAUX AU FINANCEMENT DES TRAVAUX DE CONDAMNATION DU VIDE ORDURES**
- 15. AUTORISATION A DONNER A D'EFFECTUER DES TRAVAUX DE RETRAIT DE LA COLONNE VIDE ORDURE SUR LA HAUTEUR DE SON APPARTEMENT, POUR PROCEDER A LA RECUPERATION DE L'ESPACE AINSI DEGAGE**
- 16. AUTORISATION PERMANENTE ACCORDEE A LA POLICE MUNICIPALE DE PENETRER DANS LES PARTIES COMMUNES DE L'IMMEUBLE**
- 17. INFORMATION : Envoi dématérialisé des convocations et procès verbaux d'Assemblées Générales:**

# RÉSOLUTIONS

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

## 1. ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE

Majorité nécessaire : Article 24

est élu président de séance.

**POUR** : 6544154 sur 6544154 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 6544154 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

15 copropriétaires totalisent 6544154 tantièmes au moment du vote.

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

## 2. ELECTION DU SCRUTATEUR

Majorité nécessaire : Article 24

est élu scrutateur.

**POUR** : 5226846 sur 5226846 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 5226846 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

13 copropriétaires totalisent 5226846 tantièmes au moment du vote.

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

## 3. ELECTION D'UN SECRETAIRE

Majorité nécessaire : Article 24

représentant le cabinet FONCIA MANSART, est élu secrétaire.

**POUR** : 5226846 sur 5226846 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 5226846 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

13 copropriétaires totalisent 5226846 tantièmes au moment du vote.

**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**

**Majorité nécessaire** : Sans Vote

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**

**Majorité nécessaire** : Article 24

**Pièces annexes** :

- L'état financier après répartition, au 31/12/2022 (annexe 1),
- Le compte de gestion général de l'exercice clos réalisé du 01/01/2022 au 31/12/2022, comprenant :
  - Annexe 2 : les charges et produits de l'exercice par nature,
  - Annexe 3 : les opérations courantes par clés de répartition,
  - Annexe 4 : les travaux et opérations exceptionnelles, votés, clôturés,
  - Annexe 5 : les travaux et opérations exceptionnelles, votés, non clôturés, par clés de répartition
- La liste des copropriétaires débiteurs et créditeurs,
- La répartition individuelle transmise préalablement à la présente assemblée générale par courrier séparé,

**Modalités de vérification des pièces justificatives des charges** :

Les comptes de l'exercice peuvent être vérifiés par tout copropriétaire, le 6<sup>ème</sup> jour ouvré qui précède l'assemblée générale ou sur rendez-vous au bureau du syndic.

**Projet de résolution** :

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

**POUR** : 6106846 sur 6544154 tantièmes.

**CONTRE** : 437308 sur 6544154 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

15 copropriétaires totalisent 6544154 tantièmes au moment du vote.

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

6. QUITUS AU SYNDIC

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

L'assemblée générale donne quitus au syndic de sa gestion pour la période écoulée.

POUR : 4621538 sur 5058846 tantièmes.

CONTRE : 437308 sur 5058846 tantièmes.

ABSTENTIONS : 1485308 tantièmes.

15 copropriétaires totalisent 6544154 tantièmes au moment du vote.

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

7. DESIGNATION DU SYNDIC

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

Pièce Jointe : Contrat de syndic « type Alur »

Projet de résolution :

L'Assemblée Générale désigne FONCIA MANSART, dont le siège social est 10 RUE  
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 MANSART 27 RUE DU PETIT PONT 78310  
MAUREPAS assurera la gestion quotidienne de l'immeuble.

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

POUR : 6106846 sur 10000000 tantièmes.

CONTRE : 437308 sur 10000000 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

15 copropriétaires totalisent 6544154 tantièmes au moment du vote.

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

8. DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

8.1 Candidature de Monsieur

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

POUR : 5587816 sur 10000000 tantièmes.

CONTRE : 956308 sur 10000000 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

15 copropriétaires totalisent 6544154 tantièmes au moment du vote.

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

## 8.2 Candidature d

**Majorité nécessaire** : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

**POUR** : 6544154 sur 10000000 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 10000000 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

15 copropriétaires totalisent 6544154 tantièmes au moment du vote.

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

## 8.3 Candidature de Madame / Monsieur ...

**Majorité nécessaire** : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

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

## 9. MODALITES DE CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL

**Majorité nécessaire** : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

### **Projet de résolution** :

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

L'Assemblée Générale fixe à 500 euros TTC le montant des marchés et contrats à partir duquel le Conseil Syndical est consulté.

**POUR** : 6544154 sur 10000000 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 10000000 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

15 copropriétaires totalisent 6544154 tantièmes au moment du vote.

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

**10. FIXATION D'UN MONTANT DE COTISATION AU FONDS TRAVAUX OBLIGATOIRE POUR L'EXERCICE DU 01.01.2024 AU 31.12.2024**

**Majorité nécessaire** : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

**Préambule :**

A compter de janvier 2023, dans tous les immeubles à destination totale ou partielle d'habitation construits depuis plus de 10 ans, un fonds travaux est constitué en application de l'article 14-2-1 de la loi du 10 juillet 1965.

Ce fonds est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire qui ne peut être inférieure :

- à 5% du budget prévisionnel en l'absence d'adoption d'un plan pluriannuel de travaux
- à 2,5 % du montant des travaux prévus dans le plan adopté et à 5 % du budget prévisionnel lorsqu'un plan pluriannuel de travaux a été adopté.

Les cotisations au fonds travaux seront versées sur un compte séparé rémunéré au nom du syndicat. Les intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat.

Les sommes versées sur le fonds travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. En cas de vente d'un lot, elles ne sont pas remboursées au vendeur.

**Projet de résolution :**

L'Assemblée Générale est informée de son obligation de cotiser au fonds travaux pour l'exercice du 01.01.2024 au 31.12.2024 , celle-ci s'élève au minimum :

- à 5% du budget prévisionnel en l'absence d'adoption d'un plan pluriannuel de travaux.
- à 2,5 % du montant des travaux prévus dans le plan adopté et à 5 % du budget prévisionnel lorsqu'un plan pluriannuel de travaux a été adopté.

L'Assemblée Générale décide d'augmenter la cotisation annuelle à 5 % du budget prévisionnel.

La cotisation au fonds travaux sera appelée selon les mêmes modalités que le budget prévisionnel, selon la clé « charges communes générales ».

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

**POUR** : 6106846 sur 10000000 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 10000000 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 437308 tantièmes.

Le vote s'élève à 6544154 tantièmes au moment du vote.

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

11. **VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01.01.2024 AU 31.12.2024**

**Majorité nécessaire** : Article 24

**Projet de résolution** :

L'Assemblée Générale fixe le budget de l'exercice à la somme de 85 560 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 1<sup>ers</sup> janvier, avril, juillet et octobre (Article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

**POUR** : 5150538 sur 6544154 tantièmes.

**CONTRE** : 1393616 sur 6544154 tantièmes.

**ABSENTS** : 0 tantièmes.

15 copropriétaires totalisent 6544154 tantièmes au moment du vote.

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

12. **REALISATION DES TRAVAUX DE MODIFICATION DE PLOMBERIE EN SOUS-SOL PREALABLEMENT A LA POSE D'UN COMPTEUR COMMUN POUR L'ALIMENTATION ET DES DEUX ROBINETS DE PUISAGE ET D'UN COMPTEUR POUR LE BOX PRIVATIF**

**Historique** :

Afin de permettre l'installation d'un compteur eau froide commun aux deux robinets de puisage (parking sous-sol et parking extérieur), ainsi qu'un second compteur pour l'alimentation en eau desservant le box privatif en sous-sol, une modification de la tuyauterie est nécessaire.

Il est aussi prévu la condamnation du robinet dans le local vide ordure.

Ainsi il vous est proposé la résolution suivante,

**Conditions essentielles des marchés** :

- Devis de la société Somath pour un montant de 1603,87 euros
- Devis de la société Sani Fluides pour un montant de ... euros (*en attente de réception du modificatif de devis*)
- Devis de la société Blivet pour un montant de 1444,83 euros

## 12.1 PRINCIPE DES TRAVAUX

Majorité nécessaire : Article 24

### Projet de résolution :

L'assemblée générale décide de procéder aux modifications de tuyauteries dans sous-sol afin de permettre la pose d'un compteur commun aux robinets de puisage des parking et d'un compteur dans le box sous-sol, selon le descriptif joint à la convocation.

POUR : 0 sur 5226846 tantièmes.

CONTRE : 5226846 sur 5226846 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

13 copropriétaires totalisent 5226846 tantièmes au moment du vote.

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

## 12.2 CHOIX DE L'ENTREPRISE ET BUDGET

Majorité nécessaire : Article 24

### Projet de résolution :

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation et en avoir débattu, confie la réalisation des travaux à la société Somath pour un montant de 1603,87 € TTC.

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

## 12.3 CHOIX DE L'ENTREPRISE ET BUDGET

Majorité nécessaire : Article 24

### Projet de résolution :

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation et en avoir débattu, confie la réalisation des travaux à la société Blivet pour un montant de 1444,83 € TTC.

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

## 12.4 CHOIX DE L'ENTREPRISE ET BUDGET

**Majorité nécessaire** : Article 24

**Projet de résolution** :

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

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

## 12.5 MANDAT DONNE AU CONSEIL SYNDICAL

**Majorité nécessaire** : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

**Projet de résolution** :

L'assemblée générale donne mandat au Conseil Syndical pour choisir l'entreprise qui réalisera les travaux dans le cadre d'un budget maximal de 1444,83 €TTC.

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

## 12.6 HONORAIRES DU SYNDIC

**Majorité nécessaire** : Article 24

**Préambule**

L'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 précise que les travaux non compris dans le budget prévisionnel et votés par l'Assemblée Générale à la majorité des articles 24, 25, 26, 26-3 et 30 peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques au profit du syndic. Ces honoraires sont votés lors de la même Assemblée Générale que les travaux concernés et aux mêmes règles de majorité.

Ils doivent être exprimés en pourcentage du montant hors taxes des travaux, à un taux dégressif selon l'importance des travaux.

**Projet de résolution** :

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation, fixe la rémunération spécifique du syndic à 4 % du montant HT des travaux.

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 (participation à X visites).

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

## 12.7 MODLITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX

**Majorité nécessaire** : Article 24

### **Projet de résolution** :

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 01/10/2023 pour 50 %
- Le 01/01/2024 pour 50 %

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

## 12.8 AFFECTATION DE TOUT OU PARTIE DU FONDS TRAVAUX AU FINANCEMENT DES TRAVAUX DE MODIFICATION DE PLOMBERIE EN SOUS-SOL

**Majorité nécessaire** : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

### **Projet de résolution** :

Pour le financement des travaux de modification de plomberie en sous-sol, 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 N'A PAS ETE MISE AUX VOIX**

## 13. REALISATION DES TRAVAUX DE POSE DE COMPTEURS DIVISIONNAIRES EAU FROIDE ET EAU CHAUDE SANITAIRE

### **Historique** :

Afin que la consommation en eau froide et en eau chaude sanitaire de chaque appartement puisse être imputé aux copropriétaires concernés en fonction de sa consommation réelle, il vous est proposé la pose de compteurs eau froide et eau chaude dans les appartements, à raison de deux compteurs EF et deux compteurs ECS par appartement, et d'un compteur EF et un compteur ECS par studio.

### **Conditions essentielles des marchés** :

- Devis de la société Trybatec pour un montant de 12 097,80 euros
- *remplacement de vannes d'arrêt en sus si nécessaire* : 42,35 € TTC/u

- *modification de tuyauterie pour implantation de comptage si nécessaire 88 € TTC/u*
- Devis de la société Somath pour un montant de 18 692,65 euros
- *remplacement de vannes d'arrêt en sus si nécessaire : 31,44 € TTC/u*
- *fourniture et pose de clapet antipollution : 12,45 € TTC/u*
- Devis de la société Sani Fluides pour un montant de 16 159,54 euros
- *remplacement de vannes d'arrêt en sus si nécessaire : 66 € TTC/u*
- *modification de tuyauterie pour implantation de comptage si nécessaire : facturé au temps passé*

### 13.1 PRINCIPE DES TRAVAUX

**Majorité nécessaire** : Article 24

**Projet de résolution** :

L'assemblée générale décide de procéder à la pose de compteurs eau froide et eau chaude sanitaire dans les appartements, selon le descriptif joint à la convocation.

**POUR** : 4370538 sur 5794846 tantièmes.

**CONTRE** : 1424308 sur 5794846 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 749308 tantièmes.

15 copropriétaires totalisent 6544154 tantièmes au moment du vote.

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

### 13.2 CHOIX DE L'ENTREPRISE ET BUDGET

**Majorité nécessaire** : Article 24

**Projet de résolution** :

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

**POUR** : 0 sur 6544154 tantièmes.

**CONTRE** : 6544154 sur 6544154 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

15 copropriétaires totalisent 6544154 tantièmes au moment du vote.

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

### 13.3 CHOIX DE L'ENTREPRISE ET BUDGET

Majorité nécessaire : Article 24

**Projet de résolution** :

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

**POUR** : 0 sur 6544154 tantièmes.

**CONTRE** : 6544154 sur 6544154 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

15 copropriétaires totalisent 6544154 tantièmes au moment du vote.

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

### 13.4 CHOIX DE L'ENTREPRISE ET BUDGET

Majorité nécessaire : Article 24

**Projet de résolution** :

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

**POUR** : 0 sur 6544154 tantièmes.

**CONTRE** : 6544154 sur 6544154 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

15 copropriétaires totalisent 6544154 tantièmes au moment du vote.

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

### 13.5 MANDAT DONNE AU CONSEIL SYNDICAL

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

**Projet de résolution** :

L'assemblée générale donne mandat au Conseil Syndical pour choisir l'entreprise qui réalisera les travaux dans le cadre d'un budget maximal de 15000 €TTC.

**POUR** : 5150538 sur 10000000 tantièmes.

**CONTRE** : 956308 sur 10000000 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 437308 tantièmes.

15 copropriétaires totalisent 6544154 tantièmes au moment du vote.

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

### **13.6 HONORAIRES DU SYNDIC**

Majorité nécessaire : Article 24

#### Préambule

L'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 précise que les travaux non compris dans le budget prévisionnel et votés par l'Assemblée Générale à la majorité des articles 24, 25, 26, 26-3 et 30 peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques au profit du syndic. Ces honoraires sont votés lors de la même Assemblée Générale que les travaux concernés et aux mêmes règles de majorité.

Ils doivent être exprimés en pourcentage du montant hors taxes des travaux, à un taux dégressif selon l'importance des travaux.

#### Projet de résolution :

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation, fixe la rémunération spécifique du syndic à 3 % du montant HT des travaux.

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 (participation à X visites).

POUR : 5150538 sur 6106846 tantièmes.

CONTRE : 956308 sur 6106846 tantièmes.

ABSTENTIONS : 437308 tantièmes.

15 copropriétaires totalisent 6544154 tantièmes au moment du vote.

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

### **13.7 MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX**

Majorité nécessaire : Article 24

#### Projet de résolution :

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 A L'UNITE », aux appels de provisions exigibles :

- Le 01/10/2023 pour 50 %
- Le 01/01/2024 pour 50 %

**POUR** : 5150538 sur 6106846 tantièmes.

**CONTRE** : 956308 sur 6106846 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 437308 tantièmes.

Les copropriétaires totalisent 6544154 tantièmes au moment du vote.

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

**13.8 AFFECTATION DE TOUT OU PARTIE DU FONDS TRAVAUX AU FINANCEMENT DES TRAVAUX DE POSE DE COMPTEURS**

**Majorité nécessaire** : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

**Projet de résolution** :

Pour le financement des travaux de pose de compteurs, 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.

**POUR** : 5587846 sur 10000000 tantièmes.

**CONTRE** : 956308 sur 10000000 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

15 copropriétaires totalisent 6544154 tantièmes au moment du vote.

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

**14. REALISATION DES TRAVAUX DE CONDAMNATION DU VIDE ORDURES DESSERVANT LES LOTS 1, 6, 11, 16, 21, 22, 71, 73 ET 75**

**Historique** : A la demande de l'Assemblée Générale nous vous présentons la résolution suivante de condamnation de la colonne de vide ordures située dans les appartements lots 1, 6, 11, 16, 21, 22, 71, 73 et 75

**Conditions essentielles des marchés** :

- Devis de la société Amtech pour un montant de 1 305,81 euros
- Devis de la société Amtech pour un montant de 1 160,17 euros
- Devis de la société Amtech pour un montant de ... euros (*non reçu*)

#### 14.1 PRINCIPE DES TRAVAUX

Majorité nécessaire : Article 24

**Projet de résolution** :

L'assemblée générale décide de procéder à la condamnation de la colonne de vide ordure desservant les appartements lots 1, 6, 11, 16, 21, 22, 71, 73 et 75, selon le descriptif joint à la convocation.

**POUR** : 3919922 sur 5718538 tantièmes.

**CONTRE** : 1798616 sur 5718538 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 825616 tantièmes.

15 copropriétaires totalisent 6544154 tantièmes au moment du vote.

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

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

Majorité nécessaire : Article 24

**Projet de résolution** :

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation et en avoir débattu, confie la réalisation des travaux à la société Siere Lemaire pour un montant de 1 305,81 € TTC.

**POUR** : 956308 sur 6544154 tantièmes.

**CONTRE** : 5587846 sur 6544154 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

15 copropriétaires totalisent 6544154 tantièmes au moment du vote.

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

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

Majorité nécessaire : Article 24

**Projet de résolution** :

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation et en avoir débattu, confie la réalisation des travaux à la société Vidoir Moderne pour un montant de 1 160,17 € TTC.

**POUR** : 6106846 sur 6544154 tantièmes.

**CONTRE** : 437308 sur 6544154 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

15 copropriétaires totalisent 6544154 tantièmes au moment du vote.

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

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

**Majorité nécessaire** : Article 24

**Projet de résolution** :

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

**POUR** : 956308 sur 6544154 tantièmes

**CONTRE** : 5587846 sur 6544154 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

15 copropriétaires totalisent 6544154 tantièmes au moment du vote.

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

#### 14.5 MANDAT DONNE AU CONSEIL SYNDICAL

**Majorité nécessaire** : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

**Projet de résolution** :

L'assemblée générale donne mandat au Conseil Syndical pour choisir l'entreprise qui réalisera les travaux dans le cadre d'un budget maximal de 1 160,17 €TTC.

**POUR** : 956308 sur 10000000 tantièmes.

**CONTRE** : 5587846 sur 10000000 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

15 copropriétaires totalisent 6544154 tantièmes au moment du vote.

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

#### 14.6 HONORAIRES DU SYNDIC

Majorité nécessaire : Article 24

##### Préambule

L'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 précise que les travaux non compris dans le budget prévisionnel et votés par l'Assemblée Générale à la majorité des articles 24, 25, 26, 26-3 et 30 peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques au profit du syndic. Ces honoraires sont votés lors de la même Assemblée Générale que les travaux concernés et aux mêmes règles de majorité.

Ils doivent être exprimés en pourcentage du montant hors taxes des travaux, à un taux dégressif selon l'importance des travaux.

##### Projet de résolution :

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation, fixe la rémunération spécifique du syndic à 3 % du montant HT des travaux.

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 (participation à X visites).

POUR : 6106846 sur 6544154 tantièmes.

CONTRE : 437308 sur 6544154 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

15 copropriétaires totalisent 6544154 tantièmes au moment du vote.

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

#### 14.7 MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX

Majorité nécessaire : Article 24

##### Projet de résolution :

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 01/10/2023 pour 50 %
- Le 01/01/2024 pour 50 %

**POUR** : 6106846 sur 6106846 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 6106846 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 437308 tantièmes.

15 copropriétaires totalisent 6544154 tantièmes au moment du vote.

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

**14.8 AFFECTATION DE TOUT OU PARTIE DU FONDS TRAVAUX AU FINANCEMENT DES TRAVAUX DE CONDAMNATION DU VIDE ORDURES**

**Majorité nécessaire** : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

**Projet de résolution** :

Pour le financement des travaux de condamnation de la colonne de vide ordures, 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 N'A PAS ETE MISE AUX VOIX**

**15. AUTORISATION A DONNER A MME GUIADER D'EFFECTUER DES TRAVAUX DE RETRAIT DE LA COLONNE VIDE ORDURE SUR LA HAUTEUR DE SON APPARTEMENT, POUR PROCEDER A LA RECUPERATION DE L'ESPACE AINSI DEGAGE**

**Majorité nécessaire** : Article 26

**Préambule** : Le vote de cette résolution est soumis à l'adoption préalable de la condamnation de la colonne vide ordures.

**Pièces jointes** : demande de [CAVOVENTES.FR](http://CAVOVENTES.FR) et projet descriptif

**Projet de résolution** :

L'Assemblée Générale autorise [CAVOVENTES.FR](http://CAVOVENTES.FR) à effectuer, à ses frais exclusifs, les travaux de retrait de la colonne vide ordures sur la hauteur de son appartement avec condamnation au sol et au plafond de la colonne, conformément au projet joint, affectant qui devront être conformes à la destination de l'immeuble et sous réserve de :

- **Faire effectuer un repérage amiante avant travaux**
- Se conformer à la réglementation en vigueur et fournir au syndic toutes les autorisations administratives requises,
- Faire effectuer les travaux, dans le respect des règles de l'art et à ses frais,
- Souscrire toute police d'assurance nécessaire à la couverture des risques aux tiers, au Syndicat des copropriétaires et à l'ouvrage,
- Se conformer aux dispositions du Règlement de Copropriété.

Le copropriétaire restera responsable vis-à-vis de la Copropriété et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux.

**POUR** : 6544154 sur 10000000 tantièmes. Soit 15 copropriétaires sur 28.

**© AVOVENTES.FR**

**CONTRE** : 0 sur 10000000 tantièmes. Soit 0 copropriétaires sur 28.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

15 copropriétaires totalisent 6544154 tantièmes au moment du vote.

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

**16. AUTORISATION PERMANENTE ACCORDEE A LA POLICE MUNICIPALE DE PENETRER DANS LES PARTIES COMMUNES DE L'IMMEUBLE**

**Majorité nécessaire** : Article 24

**Historique** :

La loi 2021-1520 du 25 novembre 2021 autorise les services de police et de gendarmerie nationales à accéder aux parties communes des immeubles à usage d'habitation, sans qu'une décision d'assemblée générale soit nécessaire.

Une autorisation doit néanmoins être donnée pour la police municipale.

**Projet de résolution** :

L'Assemblée Générale autorise de manière permanente la police municipale à pénétrer dans les parties communes de l'immeuble pour l'accomplissement de leur mission habituelle.

**POUR** : 6544154 sur 6544154 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 6544154 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

15 copropriétaires totalisent 6544154 tantièmes au moment du vote.

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

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

**Majorité nécessaire** : Sans Vote

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.

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 21h00.

Le Président

©AVOVENTES.FR

Le Secrétaire

©AVOVENTES.FR

Le(s) scrutateur(s)

©AVOVENTES.FR

Extrait de l'article 42 de la Loi n° 65 557 du 10 juillet 1965,

Alinéa 2 et suivants

« Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée, sans ses annexes. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.

Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa du présent article.

S'il est fait droit à une action contestant une décision d'assemblée générale portant modification de la répartition des charges, le tribunal judiciaire procède à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30. »