

Affaire : CIC
Dossier n° : 25/00024
AUDIENCE D'ADJUDICATION DU 15 OCTOBRE 2025 – 9H30

DIRE SYNDIC LOTS 12 et 36

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ, et le douze août

Au Greffe du Tribunal judiciaire de VERSAILLES, et par devant Nous Greffier soussigné,

A comparu **Maître Elisa GUEILHERS, membre de la SELARLU ELISA GUEILHERS AVOCAT**, demeurant 21 Rue des Etats Généraux à VERSAILLES (78000), Avocat près le Tribunal Judiciaire de ladite ville, Toque 96, et avocat du : **CREDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL**, Société Anonyme à Conseil d'Administration, au capital social de 608.439.888 €, immatriculée au registre du commerce de PARIS sous le numéro 542 016 381, dont le siège social est 6 avenue de Provence 75009 PARIS, agissant poursuites et diligences de de son représentant légal en exercice domicilié en cette qualité audit siège.

Laquelle a dit :

Que pour compléter les renseignements contenus au cahier des conditions de vente, elle dépose la copie des documents obtenus par le syndic concernant les lots de copropriété n°12 et 36 :

- Etat daté
- Carnet d'entretien de la copropriété
- Fiche synthétique de la copropriété
- Procès-verbal d'assemblée générale du 30 juillet 2022
- Procès-verbal d'assemblée générale du 7 juin 2023
- Procès-verbal d'assemblée générale du 5 juin 2024
- Procès-verbal d'assemblée générale du 21 mai 2025

Et produit ci-dessous courriel du syndic du 23 juillet 2025 :

compta@rompteanx-cogefo.com

23 jul. 2025 12:16

✉

Bonjour,

Ci-joint les documents demandés

Il n'y a pas de DTG et le PPT et DPE ont été refusés à la dernière assemblée générale.

Bien à vous,

Service Comptabilité Copropriété

76 Avenue Carnot

78500 SARTROUVILLE

Ligne Directe 01.30.86.68.64

Standard : 01.30.86.68.68



Rompteanx Cogefo

Et elle a signé sous toutes réserves.

CO.GE.FO

76 Avenue Coeset
78300 SARTROUVILLE
Tel.: 01 30 86 68 68 Fax: 01 30 86 68 60

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

LA VILLEPARC BAT 11 (00217)
11 ALLÉE DE LA VILLEPARC
78390 BLANCOURT

Sartroville, le 24 Avril 2025

- 2 -
10:40:55
009

SITUATION DES COPROPRIETAIRES AU 31/12/2024

Nom du copropriétaire	A		B	C	D = A+B+C	E	F = D+E	
	Solde en débit d'exercice	Créditeur	Apports et divers décaissements	Règlements et divers recouvrements	Solde en fin d'exercice	Charges réparties	Solde à approuver	
	Débit	Créditeur					Débit	Créditeur
	0,00	745,22	2629,97	2510,79	-626,04	595,80	538,32	30,24
	0,00		4768,42	4768,42	0,00	538,32	496,94	
	0,00		6128,09	6128,09	0,00	496,94		
	0,00		6085,23	7533,06	-1447,83	509,97		937,86
	0,00		5764,18	7135,45	-1371,27	540,53		830,74
	0,00		4433,11	4433,11	0,00	573,23	573,23	
	0,00		2512,06	2512,06	0,00	617,69	617,69	
	0,00		4284,46	9185,00	-4900,54	586,65		4313,89
	710,44		5744,61	5875,46	579,59	536,32	1115,91	
	0,00		4538,06	4538,06	0,00	335,46	335,46	
	0,00		4637,32	4637,32	0,00	139,27	139,27	
	0,00		4390,23	4390,23	0,00	586,25	586,25	
	0,00		5873,65	4477,50	1396,15	518,68	1914,83	
	0,00		6143,18	6143,18	0,00	514,34	514,34	
	0,00		4501,31	4501,31	0,00	560,11	560,11	
	40,00		2550,39	2590,39	0,00	611,12	611,12	
	0,00		4458,48	4458,48	0,00	135,62	135,62	
	0,00	1472,96	5093,69	4824,02	-1203,29	378,41		824,88
	0,00		2871,78	2871,78	0,00	624,24	624,24	
	0,00		4562,38	4562,38	0,00	549,15	549,15	
	0,00		4656,21	4656,21	0,00	180,62	180,62	
	0,00		6409,55	6409,55	0,00	317,47	317,47	
	100,00		6037,10	6137,10	0,00	514,44	514,44	
	0,00		2584,49	2584,49	0,00	604,56	604,56	
	0,00		4241,64	4241,64	0,00	599,68	599,68	
	0,00		5701,74	7058,08	-1356,34	549,35		806,99
	0,00		4725,54	4725,54	0,00	551,34	551,34	
	0,00		6008,55	6008,55	0,00	523,12	523,12	
	20479,31		6520,91	0,00	27000,22	523,17	27523,39	
	21329,75	2218,18	138876,33	139917,25	18070,65	14311,85	40127,10	7744,60

© AVOVENTES.FR

CO.GE.FO

76 Avenue Cassez
78300 SARTROUVILLE
Tél: 01 30 86 68 68 Fax: 01 30 86 68 68

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

LA VILLEPARC BAT 11 (6027)
11 ALLEE DE LA VILLEPARC
78990 BLANCOURT

Sartrouville, le 24 Avril 2025

- 3 -
10:40:55
069

Compte de gestion général de l'exercice clos réalisé (N) du 01/01/2024 au 31/12/2024
Et budget préfaisonné de l'exercice (N+2) du 01/01/2026 au 31/12/2026

ANNEXE 2

CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES	N-1		N		N+1		N+2		N		N+1		N+2	
	En Poste approuvé	En Cpte Budget voté	En Cpte Budget voté	En Cpte Budget voté	En Cpte Budget voté	En Cpte Budget voté	En Cpte Budget voté	En Cpte Budget voté	En Cpte Budget voté	En Cpte Budget voté	En Cpte Budget voté	En Cpte Budget voté	En Cpte Budget voté	En Cpte Budget voté
60 Achats de matériel et fournitures														
601 Lait	9507,77	9690,00	13312,78	9000,00	9000,00	9000,00	9000,00							
602 Electricité	3569,17	3700,00	4209,54	1100,00	1100,00	1200,00								
603 Chauffage, gaz, vapeur et combustibles	20864,21	20300,00	26564,71	20300,00	20300,00	2000,00								
604 Autres produits et services et petits équipements	0,00	400,00	0,00	400,00	400,00	400,00								
61 Services extérieurs														
612 Locations immobilières	20008,27	20500,00	21366,96	20500,00	20500,00	20000,00								
613 Locations mobilières	1092,68	1100,00	1105,11	1100,00	1100,00	1200,00								
614 Contrats de maintenance	6409,86	6075,00	7277,29	6075,00	6075,00	6275,00								
615 Entretien et petits réparations	6275,52	8000,00	4530,12	8000,00	8000,00	8100,00								
616 Primes d'assurance	3113,00	3300,00	3599,00	3300,00	3300,00	3600,00								
62 Frais d'administration et honoraires														
6211 Remunérations de syndic	7183,00	7400,00	7400,00	7400,00	7400,00	7600,00								
6213 Frais postaux	360,49	165,00	312,36	165,00	165,00	165,00								
6223 Autres honoraires	180,00	200,00	180,00	200,00	200,00	200,00								
623 Remunérations de tiers intervenants	2138,52	3000,00	340,00	3000,00	3000,00	2500,00								
64 Charges financières emprunts Agfina														
642 Autres charges financières et agios	96,00	0,00	88,00	0,00	0,00	0,00								
67 Charges pour travaux et opérations exceptionnelles														
678 Charges exceptionnelles	-0,45	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00								
Total	96275,00	124500,00	138511,19	134500,00	134500,00	153870,00	Total	100001,34	100001,34	100001,34	100001,34	100001,34	100001,34	100001,34
Saldo (excédents opérations courantes affectés aux copropriétaires)	7056,34		138511,19	124500,00	124500,00	153870,00	Saldo (excédents opérations courantes affectés aux copropriétaires)							
Total 1	100001,34	124500,00	138511,19	124500,00	124500,00	153870,00	Total 1	100001,34	100001,34	100001,34	100001,34	100001,34	100001,34	100001,34
Total 2							Total 2							
Total 3							Total 3							
Total 4							Total 4							
Total 5							Total 5							
Total 6							Total 6							
Total 7							Total 7							
Total 8							Total 8							
Total 9							Total 9							
Total 10							Total 10							
Total 11							Total 11							
Total 12							Total 12							
Total 13							Total 13							
Total 14							Total 14							
Total 15							Total 15							
Total 16							Total 16							
Total 17							Total 17							
Total 18							Total 18							
Total 19							Total 19							
Total 20							Total 20							
Total 21							Total 21							
Total 22							Total 22							
Total 23							Total 23							
Total 24							Total 24							
Total 25							Total 25							
Total 26							Total 26							
Total 27							Total 27							
Total 28							Total 28							
Total 29							Total 29							
Total 30							Total 30							
Total 31							Total 31							
Total 32							Total 32							
Total 33							Total 33							
Total 34							Total 34							
Total 35							Total 35							
Total 36							Total 36							
Total 37							Total 37							
Total 38							Total 38							
Total 39							Total 39							
Total 40							Total 40							
Total 41							Total 41							
Total 42							Total 42							
Total 43							Total 43							
Total 44							Total 44							
Total 45							Total 45							
Total 46							Total 46							
Total 47							Total 47							
Total 48							Total 48							
Total 49							Total 49							
Total 50							Total 50							
Total 51							Total 51							
Total 52							Total 52							
Total 53							Total 53							
Total 54							Total 54							
Total 55							Total 55							
Total 56							Total 56							
Total 57							Total 57							
Total 58							Total 58							
Total 59							Total 59							
Total 60							Total 60							
Total 61							Total 61							
Total 62							Total 62							
Total 63							Total 63							
Total 64							Total 64							
Total 65							Total 65							
Total 66							Total 66							
Total 67							Total 67							
Total 68							Total 68							
Total 69							Total 69							
Total 70							Total 70							
Total 71							Total 71							
Total 72							Total 72							
Total 73							Total 73							
Total 74							Total 74							
Total 75							Total 75							
Total 76							Total 76							
Total 77							Total 77							
Total 78							Total 78							
Total 79							Total 79							
Total 80							Total 80							
Total 81							Total 81							
Total 82							Total 82							
Total 83							Total 83							
Total 84							Total 84							
Total 85							Total 85							
Total 86							Total 86							

CO.GE.FO

76 Avenue Casati
78000 SARTROUVILLE
Tel: 01 30 86 68 68 Fax: 01 30 86 08 00

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES
LA VILLEPARC BAT 11 (0027)
11 ALLÉE DE LA VILLEPARC
78000 BLANCOURT

Sartrouville, le 24 Avril 2025

- 4 -
10:40:55
069

Compte de gestion pour opérations courantes de l'exercice clos réalisé (N) du 01/01/2024 au 31/12/2024
Et budget prévisionnel de l'exercice (N+2) du 01/01/2026 au 31/12/2026

ANNEXE 3

CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES

	N - 1		N		N		N + 1		N + 2	
	Pour approbation des comptes		Et. Clef Budget voté		Et. Clef Budget à approuver		Budget Prévisionnel en cours de vote		Budget Prévisionnel à voter	
	Et. Prévisions approuvées	Et. Clef Budget voté	Et. Clef Budget voté	Et. Clef Budget à approuver	Et. Clef Budget à approuver	Et. Clef Budget à approuver	Et. Clef Budget à approuver	Et. Clef Budget à approuver	Et. Clef Budget à approuver	Et. Clef Budget à approuver
01 CHARGES GENERALES	4315,77	10080,00	336,70	10080,00	10680,00	11000,00	10680,00	11000,00	10680,00	11000,00
60 Achats de matières et fournitures	36902,80	37970,00	28164,11	37970,00	37970,00	38320,00	37970,00	38320,00	37970,00	38320,00
61 Services extérieurs	9949,01	9795,00	8162,36	9795,00	9795,00	9995,00	9795,00	9995,00	9795,00	9995,00
62 Frais d'administrations et honoraires	96,00	0,00	88,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
63 Charges financières Expertes Agios Autres	0,45	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
66 Charges pour travaux et opérations exceptionnelles	0,00	0,00	-18,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
67 Autres produits	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
01 CHARGES GENERALES Net	51463,33	58445,00	34673,67	58445,00	58445,00	59315,00	58445,00	59315,00	58445,00	59315,00
03 CHARGES ASCENSEUR(S)	474,17	600,00	498,17	600,00	600,00	600,00	600,00	600,00	600,00	600,00
60 Achats de matières et fournitures	4463,40	3600,00	3715,95	3600,00	3600,00	3900,00	3600,00	3900,00	3600,00	3900,00
61 Services extérieurs	4937,57	4234,00	4214,12	4234,00	4234,00	4334,00	4234,00	4334,00	4234,00	4334,00
03 CHARGES ASCENSEUR(S) Net	19617,33	5150,00	7377,70	5150,00	5150,00	8150,00	5150,00	8150,00	5150,00	8150,00
04 CHARGES CHAUFFAGE	5070,68	6675,00	2046,49	6675,00	6675,00	6675,00	6675,00	6675,00	6675,00	6675,00
60 Achats de matières et fournitures	24688,01	58225,00	75824,19	58225,00	58225,00	88225,00	58225,00	88225,00	58225,00	88225,00
61 Services extérieurs	3452,41	3600,00	3467,23	3600,00	3600,00	3800,00	3600,00	3800,00	3600,00	3800,00
04 CHARGES CHAUFFAGE Net	3452,41	3600,00	3467,23	3600,00	3600,00	3800,00	3600,00	3800,00	3600,00	3800,00
06 CHARGES INDIVIDUELLES APPTS	4377,44	0,00	11663,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
61 Services extérieurs	4377,44	0,00	11663,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
06 CHARGES INDIVIDUELLES APPTS Net	4377,44	0,00	11663,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
40 CHARGES EAU FROIDE	7156,44	0,00	6711,48	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
60 Achats de matières et fournitures	7156,44	0,00	6711,48	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
40 CHARGES EAU FROIDE Net	7156,44	0,00	6711,48	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
41 CHARGES EAU CHAUDE	96975,00	124500,00	138812,69	124500,00	124500,00	155870,00	124500,00	155870,00	124500,00	155870,00
60 Achats de matières et fournitures	96975,00	124500,00	138812,69	124500,00	124500,00	155870,00	124500,00	155870,00	124500,00	155870,00
41 CHARGES EAU CHAUDE Net	96975,00	124500,00	138812,69	124500,00	124500,00	155870,00	124500,00	155870,00	124500,00	155870,00

CO.GE.IFO

76 Avenue Cassez
7850 SARTROUVILLE
Tel.: 01 30 86 08 08 Fax: 01 30 86 08 06

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

LA VILLEPARC BAT 11 (0027)
11 ALLEE DE LA VILLEPARC
78990 BLANCOURT

Sartrouville, le 24 Avril 2025

- 5 -
10:40:55
069

Comptes de gestion pour opérations courantes de l'exercice clos réalisé (N) du 01/01/2024 au 31/12/2024
Et budget prévisionnel de l'exercice (N+2) du 01/01/2026 au 31/12/2026

ANNEXE 3

CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES	N - 1		N		N + 1		N + 2	
	Dt. Prorata exercice	Dt. Cte Budget voté	Dt. Cte Budget à approuver	Dt. Cte Budget à approuver	Budget Prévisionnel en cours voté	Budget Prévisionnel à voter	Budget Prévisionnel à voter	
TOTAL CHARGES NETTES	96075,00	124596,00	138812,69	124596,73	124596,00	153976,00		
Provisions copropriétaires	160001,34							
Solde (Excédent ou insuffisance d'opérations courantes affiché aux copropriétaires)	-3926,34			14311,96				

CO.GE.FO

76 Avenue Canal
78300 SARTROUVILLE
Tel.: 01 30 86 68 68 Fax: 01 30 86 08 00

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

LA VILLEPARC BAT 11 (0027)
11 ALLÉE DE LA VILLEPARC
78950 BLANCOURT

(*** SANS OBJET ***)
(*** SANS OBJET ***)

ANNEXE 4

Sartroville, le 24 Avril 2025

- 6 -
10:40:55
009

CO.GE.FO

76 Avenue Cassez
78300 SARTROUVILLE
Tel: 01 30 86 66 64 Fax: 01 30 86 08 00

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

LA VILLEPARC BAT 11 (0027)
11 ALLEE DE LA VILLEPARC
78990 ELANCOURT

Sartrouville, le 24 Avril 2025

- 7 -
10-40-55
009

Etat des travaux de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles non écotisés
à la fin de l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

ANNEXE 5

	A		B		C		D		E = D - C		F
	TRAVAUX VOTES	TRAVAUX PAYES (date moment)	TRAVAUX REALISES (date moment)	APPELS TRAVAIL EMPLOYÉS ET SUBVENTIONS ACCUS AFFECTÉS POUR DU TRAVAIL (date moment)	POLICE EN ATTENTE DES TRAVAUX	TRAVAUX EN ATTENTE DES TRAVAUX	RESERVATIONS A RECUPERER				
Total 102000300 PEINTURE LOCAL VO											
70-00 PEINTURE LOCAL VO			0.00	01/01/2024	0.00	2109.13					
67100100 HONORAIRES TRAVAUX	109.10	0.00	0.00		0.00	2109.13					
67100200 TRAVAUX	2000.00	0.00	0.00		0.00						
Total 67100200 TRAVAUX	2109.10	0.00	0.00		0.00						
Total 70-00 PEINTURE LOCAL VO	2109.10	0.00	0.00		0.00	2109.13			2109.13		
Total TRAVAUX											
Total 10200400 FD RESERVE IMPAY											
71-00 FOND RESERVE IMPAYE ZAMPERINI											
67100500 TRAVAUX			0.00	01/01/2024	0.00	6800.00					
Total 67100500 TRAVAUX	20000.00	0.00	0.00		0.00	13200.00					
Total 71-00 FOND RESERVE IMP.	20000.00	0.00	0.00		0.00	20000.00					
Total TRAVAUX	20000.00	0.00	0.00		0.00						
73-00 MISSION DE CHAUFFAGE											
67100900 TRAVAUX			0.00		0.00						
Total 67100900 TRAVAUX	1143.23	0.00	0.00		0.00						
Total 73-00 MISSION DE CHAUFFAGE	1143.23	0.00	0.00		0.00						
Total TRAVAUX	20000.00	0.00	0.00		0.00				20000.00		

LE CARNET D'ENTRETIEN DE VOTRE COPROPRIETE

LA VILLEPARC BAT 11
11 ALLEE DE LA VILLEPARC
78990 ELANCOURT

Immeuble de 31 lots principaux construit en 1901



Rompteaux Cogefo

LA VILLEPARC BAT 11

Immeuble de 31 lots principaux 29 lots secondaires, construit en 1901

Immatriculé au registre sous le N° : AD5936992

SYNDIC EN EXERCICE

CO.GE.FO
76 Avenue Carnot
78500 SARTROUVILLE

Téléphone : 01 30 86 68 68

Carte professionnelle n° CPI 7801 2016 000 014 947
Délivrée par CCI
Siret n° 67980462500037 Ape n° 6832A

Responsable :

Comptable :

Négociateur :

Assistante :

Tél : 01.30.86.68.68

Mail : syndic1@rompteaux-cogefo.com

Mail : compta4@rompteaux-cogefo.com

Tél : 01.30.86.68.68

Mail : assistante1@rompteaux-cogefo.com

MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

©AVOVENTES.FR

REGLEMENT DE COPROPRIETE OU STATUTS

Date de publication du règlement de copropriété : 10/05/1973
Nom du notaire dépositaire : SCP CHANSAC & Associés
26 RUE RAYMOND BERRURIER

Adresse : 78322 LE MESNIL SAINT DENIS

Vous pouvez vous procurer le règlement de copropriété auprès du notaire désigné ci-dessus ou auprès de nos services moyennant le coût des photocopies.

MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

- Le règlement de copropriété a-t-il été modifié ? NON
- A quelle date ?

- Nom et résidence du notaire dépositaire :
- Sur quels points ?
- Existe-t-il des modifications du règlement de copropriété non déposées chez un notaire et/ou non publiées ? **NON**
- Le règlement de copropriété a-t-il été adapté pour satisfaire à la loi SRU (L. art. 49) ? **NON**

CARNET D'ENTRETIEN

DATE DE CONSTRUCTION DE L'IMMEUBLE :

(Si date connue)

CARNET D'ENTRETIEN **NON**

- Type immeuble : **AUTRE**

EQUIPEMENTS COLLECTIFS

EXTERIEURS :

Clôtures	<input type="radio"/>	Eclairage extérieur	<input type="radio"/>
Parkings extérieurs	<input type="radio"/>	Portail automatique	<input type="radio"/>
Porte de garage	<input type="radio"/>	Piscine	<input type="radio"/>
Espaces verts	<input type="radio"/>	Sprinkler	<input type="radio"/>
Aire de jeux	<input type="radio"/>	Tennis	<input type="radio"/>

CONTROLE D'ACCES :

Interphone	<input type="radio"/>	Vidéophone	<input type="radio"/>
Digicode	<input type="radio"/>	Telpass	<input type="radio"/>
Vigik	<input type="radio"/>	Gardien (loge)	<input type="radio"/>
Alarme	<input type="radio"/>	Horloge automatique	<input type="radio"/>

EQUIPEMENTS DIVERS :

Antenne collective	<input type="radio"/>	Réseau câblé	<input type="radio"/>
Ascenseur	<input type="radio"/>	Monte-charge	<input type="radio"/>
Télésurveillance	<input type="radio"/>	Groupe électrogène	<input type="radio"/>
Extincteurs	<input type="radio"/>	Détection incendie	<input type="radio"/>
VMC	<input type="radio"/>	Climatisation	<input type="radio"/>
Surpresseur	<input type="radio"/>	Pompe de relevage	<input type="radio"/>
Colonne sèche	<input type="radio"/>	Vide-ordures	<input type="radio"/>
Bloc de secours	<input type="radio"/>	Ferme-porte	<input type="radio"/>
Porte coupe-feu	<input type="radio"/>	Colonne de terre	<input type="radio"/>
Traitement des eaux	<input type="radio"/>	Extracteurs	<input type="radio"/>

RESEAU SANITAIRE:

Eau froide collective	<input type="radio"/>	Eau chaude collective	<input type="radio"/>
-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------

Chauffage collectif **N**

Energie chauffage **Gaz**

COMPTEURS :

Eau froide	<input type="radio"/>	Eau chaude	<input type="radio"/>
Calorifiques	<input type="radio"/>	Relevés à distance	<input type="radio"/>

AMIANTE

- L'immeuble est-il soumis à la réglementation sur l'amiante ? OUI

A - Parties communes :

- 1 - Des recherches ont-elles été effectuées en vue de déterminer la présence ou non d'amiante ? OUI
- 2 - Les recherches effectuées ont-elles conclu à l'absence d'amiante ? OUI
- 3 - Un Diagnostic Technique Amiante portant sur les points visés par les dispositions du décret n° 2002-839 du 3 mai 2002 et de l'arrêté du 22 août 2002 a-t-il été effectué ? OUI
Joindre la fiche récapitulative du DTA

B - Parties privatives :

- 1 - Des recherches ont-elles, à la connaissance du syndic, été effectuées en vue de déterminer la présence ou non d'amiante ? NON
- 2 - Les recherches effectuées ont-elles conclu à l'absence d'amiante ?
- 3 - Les recherches ont-elles porté sur les points visés par le décret n° 2002-839 du 3 mai 2002 ?

PLOMB

- Textes applicables :

- article L. 32-5 de la loi 98-657 du 29/07/1998
 - décret 99-484 du 09/06/1999
 - arrêté du 12/07/1999
 - circulaire UHC/QC/1 n° 2001 du 16/01/2001
 - décret 2002-120 du 30/01/2002 (Articles L. 1334-5 et suivants du Code de la Santé Publique)
 - loi n° 2004-806 du 9 août 2004
- L'immeuble est-il soumis à la réglementation sur le plomb ? NON
- Si oui: une recherche a-elle été effectuée sur les parties communes ?

- Rapport joint :

- Existe-t-il des mesures d'urgence (DDASS, Préfecture)? NON

TERMITES - ETAT PARASITAIRE (PARTIES COMM.)

- Textes applicables :

- article 3 de la loi n° 99-471 du 08/06/1999
 - décret n° 2000-613 du 03/07/2000
 - arrêtés locaux
- Situation immeuble : NON CONCERNE
- Rapport joint :

AUTRES DIAGNOSTICS SANITAIRES EVENTUELS

- Légionnella, Radon, Mérule, etc... NON

AUTRES DIAGNOSTICS TECHNIQUES

PISCINE ENTERREE NON CLOSE

- Textes applicables :
 - loi n°2003-9 du 3 janvier 2003
 - décret n°2003-1389 du 31 décembre 2003
- L'immeuble est-il équipé d'une piscine collective enterrée non close ? **NON**
- Un système de sécurité a-t-il été mis en place?
- Une étude de mise en conformité a-t-elle été réalisée ?

145648466 ASSURANCE MULTIRIQUE IMMEUBLE

par tacite reconduction
ASSURANCE MULTIRIQUE IMMEUBLE

Souscrit avec

GROUPE ROUGE
B.P. 40660
75826 PARIS CEDEX 17
Téléphone : 01.53.04.31.40

1181 CONTRAT ENTRETIEN EQUIPEMENTS

par tacite reconduction
CONTRAT ENTRETIEN EQUIPEMENTS
TRAITEMENT EAU

Souscrit avec

SARL VERRONS
5 CHEMIN DE LA GOMMERIE
78120 RAMBOUILLET
Téléphone : 01.34.83.09.53

1180 CONTRAT ENTRETIEN DISCONNECTEU

par tacite reconduction
CONTRAT ENTRETIEN DISCONNECTEU
RS SUR APPOINT DE CHAUFFAGE

Souscrit avec

SARL VERRONS
5 CHEMIN DE LA GOMMERIE
78120 RAMBOUILLET
Téléphone : 01.34.83.09.53

1178 CONTRAT ANALYSES DES CIRCUITS

par tacite reconduction
CONTRAT ANALYSES DES CIRCUITS
ECS

Souscrit avec

SARL VERRONS
5 CHEMIN DE LA GOMMERIE
78120 RAMBOUILLET
Téléphone : 01.34.83.09.53

1177 CONTRAT ENTRETIEN GAZ NATUREL

par tacite reconduction
CONTRAT ENTRETIEN GAZ NATUREL
A CONDENSATION

Souscrit avec

SARL VERRONS
5 CHEMIN DE LA GOMMERIE
78120 RAMBOUILLET
Téléphone : 01.34.83.09.53

50959E CONTRAT ENTRETIEN CHAUFFERIE

Reconduit le 01/03/2022 par tacite reconduction Résiliable le 28/02/2023
CONTRAT ENTRETIEN CHAUFFERIE

Souscrit avec

S.A. SIATHERM
26 RUE DU CHATEAU D'EAU
78360 MONTESSON
Téléphone : 01 39 14 11 11

EXTINC CHAUFFER CONTRT ENTRETIEN 2 EXTINCTEURS

par tacite reconduction
CONTRT ENTRETIEN 2 EXTINCTEURS
CHAUFFERIE

Souscrit avec

SARL ADEFI
16 Bis Rue de la Vallée
77515 SAINT AUGUSTIN
adefigoncalves@wanadoo.fr
Téléphone : 01 64 20 06 72

0027ADF CHARGES SYNDICAT PRINCIPAL

par tacite reconduction
CHARGES SYNDICAT PRINCIPAL

Souscrit avec

AGENCE SAINT-SIMON
16, Rue du Gal Leclerc
78000 VERSAILLES
Téléphone : 01.39.51.75.16

27AFUL CHARGES SYNDICAT PRINCIPAL

par tacite reconduction
CHARGES SYNDICAT PRINCIPAL

Souscrit avec

FONCIA GENIEZ
27, RUE DU PETIT PONT
78310 MAUREPAS
Téléphone : 01.30.05.06.00

27AFUL NPU CHARGES SYNDICAT PRINCIPAL

par tacite reconduction
CHARGES SYNDICAT PRINCIPAL

Souscrit avec

S.A. GENIEZ AFUL-VILLEP
27, RUE DU PETIT PONT
B.P. 201
78314 MAUREPAS CEDEX
Téléphone : 0130050600

COL05104 CONTRAT MAINTENANCE RESEAUX TV

par tacite reconduction
CONTRAT MAINTENANCE RESEAUX TV

Souscrit avec

S.A. SFR FIBRE
SERVICE CLIENT
TSA 61000
92894 NANTERRE CEDEX 9

41074399 ENTRETIEN ASCENSEUR

Reconduit le 01/01/2024 par tacite reconduction Résiliable le 31/12/2024
ENTRETIEN ASCENSEUR

Souscrit avec

S.A. KONE ASCENSEURS SOULIER
B.P. 62
30,Avenue Roger Hennequin
78193 TRAPPES CEDEX
Téléphone : 01 30 50 74 93

13.04.C1038 ENTRETIEN CHAUFFERIE

Reconduit le 01/10/2016 par tacite reconduction Résiliable le 30/09/2017
ENTRETIEN CHAUFFERIE

Souscrit avec

SARL GESTEN
PARC BARBANNIERS-IMM.STARTER
1, PLACE DES HAUTS TILLIERS
92230 GENNEVILLIERS
Téléphone : 01 49 48 38 38

120490 COMPTEURS EAU

Reconduit le 06/03/2009 par tacite reconduction Résiliable le 05/03/2010
COMPTEURS EAU

Souscrit avec

S.A. PROXISERVE
110, RUE DE CROIZAT
93200 SAINT DENIS
mmakangou@proxiserve.fr
Téléphone : 01.43.62.40.00

010547 COMPTEURS EAU

par tacite reconduction
COMPTEURS EAU

Souscrit avec

S.A. PROXISERVE
110, RUE DE CROIZAT
93200 SAINT DENIS
mmakangou@proxiserve.fr
Téléphone : 01.43.62.40.00

11VILLEPARCnpu GAZ CHAUFFAGE

Reconduit le 01/11/2014 par tacite reconduction Résiliable le 31/10/2017
GAZ CHAUFFAGE

Souscrit avec

**GAZ DE PARIS GAZ DE PARIS-GAZ
EUROPEEN**
17 RUE VAN LOO
75016 PARIS
Téléphone : 0 810 10 96 10

A1171633 ENTRETIEN BLOCS SECOURS

Reconduit le 01/07/2015 par tacite reconduction Résiliable le 30/06/2016
ENTRETIEN BLOCS SECOURS

Souscrit avec

SARL ADEFI
16 Bis Rue de la Vallée
77515 SAINT AUGUSTIN
adefigoncalves@wanadoo.fr
Téléphone : 01 64 20 06 72

A1171627 ENTRETIEN EXTINCTEURS

Reconduit le 01/07/2015 par tacite reconduction Résiliable le 30/06/2016
ENTRETIEN EXTINCTEURS

Souscrit avec

SARL ADEFI
16 Bis Rue de la Vallée
77515 SAINT AUGUSTIN
adefigoncalves@wanadoo.fr
Téléphone : 01 64 20 06 72

PM/9360 ENTRETIEN VMC

Reconduit le 26/11/2014 par tacite reconduction Résiliable le 25/11/2015
ENTRETIEN VMC

Souscrit avec

A.V.H. Services

6,Rue Charles Tellier

78520 LIMAY

avhservices@avhservices.fr

Téléphone : 01.34.78.58.66

00060573C DERATISATION

Reconduit le 26/07/2015 par tacite reconduction Résillable le 25/07/2016
DERATISATION

Souscrit avec

Société TECHMO HYGIENE
BP 57 - ZI du Coudray
23 avenue Albert Einstein
93151 LE BLANC MESNIL CEDEX
Téléphone : 01 45 91 31 31

TRAVAUX EN COURS VOTES OU EN PROJET

Bât. Intervenants Type et Objets des travaux

Société BUREAU VERITAS NPU

Immeuble le Florestan
2 boulevard Vauban
78180 MONTIGNY LE BRETONNNEUX
Téléphone : 01.39.44.69.00

CONTROLE TECHNIQUE QUINQUENAL ASCENSEUR

Vote le 20/06/2011
Budget 239.20€

Bât. Intervenants Type et Objets des travaux

SARL AVH SERVICES

6 Rue Charles Tellier
78520 LIMAY
avhservices@avhservices.fr
Téléphone : 01.34.78.58.66

DEPOUSSIERAGE VMC

Vote le 14/06/2012
Budget 1200.00€

Bât. Intervenants Type et Objets des travaux

SAS COGEOF

76 avenue carnot
78500 SARTROUVILLE
Téléphone : 0130866868

HABILLAGE ASCENSEUR ET PORTES CABINE

Vote le 14/06/2012
Budget 10436.00€

Bât. Intervenants Type et Objets des travaux

SAS COGEOF

76 avenue carnot
78500 SARTROUVILLE
Téléphone : 0130866868

REPLACEMENT INTERPHONE

Vote le 14/06/2012
Budget 4329.15€

Bât. Intervenants Type et Objets des travaux

Société KONE SA

AGENCE NORD OUEST
30 AVENUE ROGER HENNEQUIN BP62
78190 TRAPPES
Téléphone : 01 30 50 66 12

REFECTION HABILLAGE CABINE

Vote le 24/06/2013
Budget 1300.00€

Bât. Intervenants Type et Objets des travaux

SARL AREHA

BP 80017
105, Chemin de Ronde
78290 CROISSY SUR SEINE
Téléphone : 01.39.76.79.65

mise en peinture des locaux poubelles

Vote le 17/06/2019
Budget 2000.00€

Bât. Intervenants Type et Objets des travaux

JESEL & WIDEMANN ENERGIES

36, AVENUE GRAHAM BELL
77600 BUSSY SAINT GEORGES
jwenergies@jwenergies.fr
Téléphone : 01.49.48.07.08

INSTALLATION BOX FRISQUET POUR GESTION A
DISTANCE DE LA CHAUDIERE

Vote le 29/09/2021
Budget 238.00€

Bât.	Intervenants	Type et Objets des travaux	
	S.A. KONE ASCENSEURS SOULIER B.P. 62 30.Avenue Roger Hennequin 78193 TRAPPES CEDEX Téléphone : 01 30 50 74 93	MISE EN CONFORMITE DE L'ASCENSEUR	Vote le 25/11/2010 Budget 3918.19€

Bât.	Intervenants	Type et Objets des travaux	
	SAS COGEFO 76 avenue camot 78500 SARTROUVILLE Téléphone : 0130866868	MISE AUX NORMES ET RENOVATION ASCENSEUR	Vote le 30/09/2012 Budget 35253.00€

Bât.	Intervenants	Type et Objets des travaux	
	SAS COGEFO 76 avenue camot 78500 SARTROUVILLE Téléphone : 0130866868	REPLACEMENT INTERPHONE ET VIGIK	Vote le 14/06/2012 Budget 4100.00€

Bât.	Intervenants	Type et Objets des travaux	
	Agence CO.GE.FO. NPU 13, RUE JEAN-LAURENT 78110 LE VESINET Téléphone : 01.30.15.57.57	MISE AUX NORMES ASCENSEUR	Vote le 14/06/2012 Budget 37223.22€

Bât.	Intervenants	Type et Objets des travaux	
	SAS COGEFO 76 avenue camot 78500 SARTROUVILLE Téléphone : 0130866868	HABILLAGE CABINE ASCENSEUR	Vote le 14/06/2012 Budget 10669.30€

Bât.	Intervenants	Type et Objets des travaux	
	SARL HORUS GROUPE ERI DOMATEC 21, AVENUE DE L'EUROPE 78400 CHATOU sav@groupehorus.fr Téléphone : 01.46.67.72.00	REPLACEMENT SYSTEME INTERPHONE	Vote le 10/12/2014 Budget 3211.28€

Bât.	Intervenants	Type et Objets des travaux	
	SARL HORUS GROUPE ERI DOMATEC 21, AVENUE DE L'EUROPE 78400 CHATOU sav@groupehorus.fr Téléphone : 01.46.67.72.00	REPLACEMENT ENSEMBLE PORTE ENTREE PAR PORTE EN ALUMINIUM	Vote le 10/12/2014 Budget 9426.12€

Bât. Intervenants

Type et Objets des travaux

SARL HORUS GROUPE ERI

DOMATEC
21, AVENUE DE L'EUROPE
78400 CHATOU
sav@groupehorus.fr
Téléphone : 01.46.67.72.00

REPLACEMENT BAIE VITREE DE LA
JARDINIÈRE

Volés le 10/12/2014
Budget 3639.89€

Bât. Intervenants

Type et Objets des travaux

RENOVATION DE LA CHAUFFERIE

Volés le 12/07/2017

Bât. *Intervenants**Type et Objets des travaux***SARL APLOMB BATIMENT**

21 rue Honoré d'Estienne
d'Orves
92150 SURESNES
Téléphone : 0147728585

REFECTION DES NEZ DE BALCONS + POSE DE
PICS ANTI PIGEONS

Réalisés le 31/12/2023
Pour 32118.92€



FICHE SYNTHETIQUE DE LA COPROPRIETE AD5-936-992

(conforme aux dispositions de l'article 8-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965)

générée à partir des données mises à jour le 25/06/2025

**LA VILLEPARC BAT
11 78990
ELANCOURT**

IDENTIFICATION DE LA COPROPRIETE

Nom d'usage de la copropriété		VILLEPARC 11	
Adresse de référence de la copropriété		LA VILLEPARC BAT 11 78990 ELANCOURT	
Adresse(s) complémentaire(s) de la copropriété		null	
Date d'immatriculation	25/10/2018	Numéro d'immatriculation	AD5-936-992
Date du règlement de copropriété	10/05/1973	N°SIRET du syndicat de copropriétaires	Sans objet

IDENTITE DU REPRESENTANT LEGAL

Représentant légal de la copropriété	COMPAGNIE DE GESTION FONCIERE de numéro SIRET 67980462500029
Agissant dans le cadre	d'un mandat de syndic
Adresse	13 RUE JEAN LAURENT 78110 LE VESINET
Numéro de téléphone	0130866868

ORGANISATION JURIDIQUE

Type de syndicat	Syndicat principal	
Si le syndicat est un syndicat secondaire	Sans objet	
Spécificités	<input type="checkbox"/> Syndicat coopératif	<input type="checkbox"/> Résidence service

CARACTERISTIQUES TECHNIQUES

Nombre de lots	60
Nombre de lots à usage d'habitation, de commerces et de bureaux	31
Nombre de bâtiments	1
Période de construction des bâtiments <i>Année d'achèvement de la construction</i>	De 1961 à 1974 1973
Avez-vous voté l'adoption d'un plan pluriannuel de travaux (partiellement ou totalement) ?	Non
Est-ce que le projet de plan pluriannuel de travaux a été inscrit à l'ordre du jour de votre assemblée générale ?	Non

EQUIPEMENTS

Type de chauffage	<input checked="" type="checkbox"/> individuel <input type="checkbox"/> collectif – chauffage urbain <input type="checkbox"/> collectif hors chauffage urbain <input type="checkbox"/> mixte – chauffage urbain <input type="checkbox"/> mixte hors chauffage urbain <input type="checkbox"/> sans chauffage
Nombre d'ascenseurs	1

CARACTERISTIQUES FINANCIERES

Date de début de l'exercice clos	01/01/2024
Date de fin de l'exercice clos	31/12/2024
Date de l'Assemblée Générale ayant approuvé les comptes	21/05/2025
Charges pour opérations courantes	138813 €
Charges pour travaux et opérations exceptionnelles	0 €
Dettes fournisseurs, rémunérations et autres	22829 €
Montant des sommes restant dues par les copropriétaires	39821 €
Nombre de copropriétaires débiteurs de plus de 300 €	18
Montant du fonds de travaux	18030 €
Présence d'un gardien ou de personnel employé par le syndicat de copropriétaires	Non

Fiche délivrée par le registre national des copropriétés
le 25/06/2025,
sur la foi des déclarations effectuées par le représentant légal.

CO.GE.FO
76, AVENUE CARNOT
78500 SARTROUVILLE
TEL. : 01.30.86.68.68
FAX : 01.30.86.68.65

Imm : 0027

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

Résidence LA VILLEPARC BAT 11

Le **samedi 30 juillet 2022 à 12h00**, sur convocation adressée individuellement à tous les copropriétaires par lettre recommandée avec accusé de réception, s'est déroulée :

PAR CORRESPONDANCE

L'assemblée générale de la résidence **LA VILLEPARC BAT 11** située à **11 ALLEE DE LA VILLEPARC 78990 ELANCOURT**, a été convoquée afin de délibérer sur l'ordre du jour joint à la convocation.

Après vérification de la feuille de présence signée en entrant en séance, il est constaté que:

sont présents ou représentés : 17 / 29 copropriétaires, totalisant 5933 / 10000 tantièmes généraux.

Copropriétaires absents ou non représentés :

© AVOVENTES.FR

sont absents ou non représentés : 12 / 29 copropriétaires, totalisant 4067 / 10000 tantièmes généraux.

L'assemblée générale se trouvant régulièrement constituée avec **5933 / 10000 tantièmes généraux et 17 / 29 copropriétaires**, peut valablement délibérer.



01. ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE

Conditions de majorité de l' Article 24.

se propose à cette fonction.

Votent POUR : 16 copropriétaire(s) totalisant **5753 / 5753** tantièmes généraux.**Votent ABSTENTION : 1** copropriétaire(s) totalisant **180 / 5753** tantièmes généraux.

Se sont abstenus : MARSALET Katty (180).

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés**02. ELECTION DU SCRUTEUR**

Conditions de majorité de l' Article 24.

se propose à cette fonction.

Votent POUR : 17 copropriétaire(s) totalisant **5933 / 5933** tantièmes généraux.**Résolution adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés.****03. ELECTION DU SCRUTEUR**

Conditions de majorité de l' Article 24.

se propose à cette fonction.

Votent POUR : 17 copropriétaire(s) totalisant **5933 / 5933** tantièmes généraux.**Résolution adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés.****04. ELECTION DU SECRETAIRE DE SEANCE**

Conditions de majorité de l' Article 24.

e propose à cette fonction.

Votent POUR : 17 copropriétaire(s) totalisant **5933 / 5933** tantièmes généraux.**Résolution adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés.****05. AUTORISATION DONNEE AU SYNDIC DE PROCEDER A LA SAISIE IMMOBILIERE DES LOTS N°12 ET N° 34 APPARTENANT A MONSIEUR ET MME**

Conditions de majorité de l' Article 24.

L'Assemblée Générale habilite son Syndic, dans les conditions prévues à l'article 55 du décret du 17 Mars 1967, à introduire une procédure de saisie immobilière à l'encontre de débiteurs de la somme de 12.405,28 euros, selon décompte arrêté au 01/01/2022, en vue de mettre en vente judiciairement les lots n° 12 et n° 36 leur appartenant dans l'immeuble sis à Elancourt, Résidence La Villeparc 11. 11 Allée de la Villeparc 78920 ELANCOURT.

Votent POUR : 17 Copropriétaire(s) totalisant **5933 / 5933** tantièmes généraux.**Résolution adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés.**

06. DECISION A PRENDRE CONCERNANT LA MISE A PRIX DES LOTS N° 12 ET 36 APPARTENANT A M. ET MME ZAMPERINI DANS L'IMMEUBLE LA VILLEPARC 11, 11 ALLEE DE LA VILLEPARC 78990 ELANCOURT, SOIT FIXE A LA SOMME DE 20.000 EUROS

Conditions de majorité de l' Article 24.

Les copropriétaires proposent que la mise à prix des lots n° 12 et n°36 et appartenant à dans l'immeuble sis à ELANCOURT, Résidence LA VILLEPARC, 11 Allée de la Villeparc soit fixée à la somme de 20.000 Euros.

Votent POUR : 16 copropriétaire(s) totalisant 5614 / 5614 tantièmes généraux.

Votent ABSTENTION : 1 copropriétaire(s) totalisant 319 / 5614 tantièmes généraux.

Se sont abstenus

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés

07. DECISION A PRENDRE SUR LE MONTANT DE LA CREANCE CONSIDEREE COMME DOUTEUSE A L'ENCONTRE C

Conditions de majorité de l' Article 24.

Les copropriétaires décident que le montant de la créance considérée comme douteuse et détenue à l'encontre de soit fixée à la somme de 0 Euros.
Cette somme est donc répartie en charges communes générales entre tous les copropriétaires.

Votent POUR : 14 copropriétaire(s) totalisant 5109 / 5283 tantièmes généraux.

Votent CONTRE : 1 copropriétaire(s) totalisant 174 / 5283 tantièmes généraux.

Ont voté contre

Votent ABSTENTION : 2 copropriétaire(s) totalisant 450 / 5283 tantièmes généraux.

Se sont abstenus

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés

La séance est levée à 12h00.

NOTA : Article 42 – Loi du 10 Juillet 1965, complétée par la loi du 31 Décembre 1985.

Important : 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 des dites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic. Sauf cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'Assemblée Générale, en application des articles 25 & 26, est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa (art. 42 alinéa 2 de la loi du 01.01.86 complété par le décret du 01.01.86).

Le président

Les scrutateurs

Le secrétaire

©AVOVENTES.FR

CO.GE.FO

Imm : 0027

**76, AVENUE CARNOT
78500 SARTROUVILLE
TEL. : 01.30.86.68.68
FAX : 01.30.86.68.65**

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

Résidence LA VILLEPARC BAT 11

Le **mercredi 07 Juin 2023 à 18h00**, sur convocation adressée individuellement à tous les copropriétaires par lettre recommandée avec accusé de réception, s'est déroulée à :

SUR PLACE VILLEPARC 7 78990 ELANCOURT

l'assemblée générale de la résidence **LA VILLEPARC BAT 11** située à **11 ALLEE DE LA VILLEPARC 78990 ELANCOURT**, afin de délibérer sur l'ordre du jour joint à la convocation.

Après vérification de la feuille de présence signée en entrant en séance, il est constaté que :

sont présents ou représentés : 15 / 29 copropriétaires, totalisant 5305 / 10000 tantièmes généraux.

Copropriétaires absents ou non représentés :

©AVOVENTES.FR

sont absents ou non représentés : 14 / 29 copropriétaires, totalisant 4695 / 10000 tantièmes généraux.

Copropriétaires arrivés en cours d'assemblée :

L'assemblée générale se trouvant régulièrement constituée avec **5305 / 10000 tantièmes généraux et 15 / 29 copropriétaires**, peut valablement délibérer.



01. ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE

Conditions de majorité de l' Article 24.

Le Cabinet CO.GE.FO se propose à cette fonction.

Volent POUR : 15 copropriétaire(s) totalisant **5305 / 5305** tantièmes généraux.

Résolution adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

02. ELECTION DU SECRETAIRE DE SEANCE

Conditions de majorité de l' Article 24.

Le Cabinet CO.GE.FO se propose à cette fonction.

Volent POUR : 15 copropriétaire(s) totalisant **5305 / 5305** tantièmes généraux.

Résolution adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

03. PRESENTATION ET APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE 2022 ARRETES AU 31/12/2022

Conditions de majorité de l' Article 24.

Après commentaires et discussions, l'Assemblée Générale est appelée à voter sur la résolution suivante :

L'Assemblée Générale approuve les comptes de l'exercice 2022 arrêtés au 31/12/2022 selon bilan joint et pour un total de dépenses de 102 501 74 €.

Art.6-2 alinéa 3 : le trop ou moins perçu sur les provisions relevées par l'approbation des comptes est porté au crédit ou débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes

Rappel : conformément à l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965, les pièces justificatives des charges sont tenues à la disposition de tous les copropriétaires en faisant la demande en les bureaux du syndic, et à une date arrêtée d'un commun accord.

Volent POUR : 14 copropriétaire(s) totalisant **4986 / 4986** tantièmes généraux.

Volent ABSTENTION : 1 copropriétaire(s) totalisant **319 / 4986** tantièmes généraux.

Se sont abstenus

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés



04. QUITUS AU SYNDIC POUR SA GESTION POUR L'EXERCICE 2022 ARRETE AU 31/12/2022

Conditions de majorité de l' Article 24.

Après commentaires et discussions, l'Assemblée Générale est appelée à voter sur la résolution suivante :

L'Assemblée Générale donne QUITUS plein et entier au Syndic pour sa gestion pour l'exercice 2022 arrêté au 31/12/2022 .

Votent POUR : 15 copropriétaire(s) totalisant 5305 / 5305 tantièmes généraux.

Résolution adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

05. ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

Conditions de majorité de l' Article 25.

je propose à cette fonction.

Votent POUR : 15 copropriétaire(s) totalisant 5305 / 10000 tantièmes généraux.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

06. ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

Conditions de majorité de l' Article 25.

je propose à cette fonction.

Votent POUR : 14 copropriétaire(s) totalisant 4992 / 10000 tantièmes généraux.

Votent ABSTENTION : 1 copropriétaire(s) totalisant 313 / 10000 tantièmes généraux.
Se sont abstenus (313).

Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après

06 a. Décision de procéder à un second vote suivant l'article 25.1 de la loi du 10 juillet 1965**ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL**

Conditions de majorité de l' Article 25.1.

Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article précédent mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue de l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.

L'assemblée générale décide de procéder à un second vote.

MR PENAUD se propose à cette fonction.

Votent POUR : 14 copropriétaire(s) totalisant 4992 / 4992 tantièmes généraux.

Votent ABSTENTION : 1 copropriétaire(s) totalisant 313 / 4992 tantièmes généraux.
Se sont abstenus (13).

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .




07. ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL*Conditions de majorité de l' Article 25.*

 propose à cette fonction.

Votent POUR : 14 copropriétaire(s) totalisant 4992 / 10000 tantièmes généraux.

Votent ABSTENTION : 1 copropriétaire(s) totalisant 313 / 10000 tantièmes généraux.

Se sont abstenus

Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après

7 a. Décision de procéder à un second vote suivant l'article 25.1 de la loi du 10 juillet 1965**ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL***Conditions de majorité de l' Article 25.1.*

Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article précédent mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue de l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.

L'assemblée générale décide de procéder à un second vote.

MR MIKEC se propose à cette fonction.

Votent POUR : 14 copropriétaire(s) totalisant 4992 / 4992 tantièmes généraux.

Votent ABSTENTION : 1 copropriétaire(s) totalisant 313 / 4992 tantièmes généraux.

Se sont abstenus : (313),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .

08. ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL*Conditions de majorité de l' Article 25.*

 propose à cette fonction.

Votent POUR : 14 copropriétaire(s) totalisant 4992 / 10000 tantièmes généraux.

Votent ABSTENTION : 1 copropriétaire(s) totalisant 313 / 10000 tantièmes généraux.

Se sont abstenus : (313),

Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après




08 a. Décision de procéder à un second vote suivant l'article 25.1 de la loi du 10 juillet 1965**ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL**

Conditions de majorité de l' Article 25.1.

Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article précédent mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue de l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.

L'assemblée générale décide de procéder à un second vote.

MME LECQUART se propose à cette fonction.

Votent POUR : 14 copropriétaire(s) totalisant **4992 / 4992** tantièmes généraux.

Votent ABSTENTION : 1 copropriétaire(s) totalisant **313 / 4992** tantièmes généraux.

Se sont abstenus :

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .

09. ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

Conditions de majorité de l' Article 25.

M se propose à cette fonction.

SANS OBJET

10. FIXATION DU BUDGET DE FONCTIONNEMENT DU CONSEIL SYNDICAL

Conditions de majorité de l' Article 24.

Après commentaires et discussions, l'Assemblée Générale est appelée à voter sur la résolution suivante :

L'Assemblée Générale décide que les frais de fonctionnement du Conseil Syndical seront remboursés sur présentation de justificatifs transmis par le Président du Conseil Syndical.

Votent POUR : 16 copropriétaire(s) totalisant **5629 / 5629** tantièmes généraux.

Résolution adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

11. FIXATION DU MONTANT DES TRAVAUX A PARTIR DUQUEL LE SYNDIC DEVRA CONSULTER LE CONSEIL SYNDICAL

Conditions de majorité de l' Article 25.

Conformément à l'article 21 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 et à l'article 11 du décret 67-223 du 17 mars 1967 le conseil syndical, lorsqu'il est consulté ou qu'il se saisit lui-même d'une question, doit donner son avis par écrit au syndic.

Après commentaires et discussions, l'Assemblée Générale est appelée à voter sur la résolution suivante :

L'Assemblée Générale décide que le Conseil Syndical sera toujours consulté sauf en cas de force majeure.

Votent POUR : 16 copropriétaire(s) totalisant **5629 / 10000** tantièmes généraux.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.




12. ELECTION DU SYNDIC, APPROBATION DU CONTRAT DE MANDAT DE SYNDIC JOINT A LA CONVOCATION ET FIXATION DES HONORAIRES ANNUELS DE BASE

Conditions de majorité de l' Article 25.

Après commentaires et discussions, l'Assemblée Générale est appelée à voter sur la résolution suivante :

L'Assemblée Générale élit le cabinet COGEFO aux fonctions de Syndic à compter du 07/06/2023, selon les modalités du contrat de mandat joint à la convocation pour une durée d'un an et six mois, ou jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice en cours.

L'Assemblée Générale fixe les honoraires annuels de base à 5 958.33 € HT soit 7150.00€ € TTC (TVA à 20%) pour l'exercice en cours .

L'Assemblée Générale approuve dans leur totalité les modalités du contrat de mandat joint. Mandat est donné au Président de Séance pour signer le Contrat de mandat de Syndic au nom du Syndicat Des Copropriétaires.

Votent POUR : 16 copropriétaire(s) totalisant **5629 / 10000** tantièmes généraux.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

13. APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL DE FONCTIONNEMENT COURANT DE L'EXERCICE 2023

Conditions de majorité de l' Article 24.

Après commentaires et discussions, l'Assemblée Générale est appelée à voter sur la résolution suivante :

L'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel de fonctionnement courant de l'exercice 2023 pour un montant de 100 000 €.

Les appels de fonds seront lancés par quart du budget, exigibles au 1er jour du trimestre concerné.

Votent POUR : 16 copropriétaire(s) totalisant **5629 / 5629** tantièmes généraux.

Résolution adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés.



14. APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL DE FONCTIONNEMENT COURANT DE L'EXERCICE 2024

Conditions de majorité de l' Article 24.

Après commentaires et discussions, l'Assemblée Générale est appelée à voter sur la résolution suivante :

L'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel de fonctionnement courant de l'exercice 2024 pour un montant de 123 000 €. Les appels de fonds seront lancés par quart du budget, exigibles au 1er jour du trimestre concerné.

Votent POUR : 14 copropriétaire(s) totalisant **5136 / 5629** tantièmes généraux.

Votent CONTRE : 2 copropriétaire(s) totalisant **493 / 5629** tantièmes généraux.
Ont voté contre

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés

15. DEFINITION DES MODALITES DE CONSULTATION DES PIECES COMPTABLES

Conditions de majorité de l' Article 24.

Après commentaires et discussions, l'Assemblée Générale est appelée à voter sur la résolution suivante :

Conformément à l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965, les pièces justificatives des charges sont tenues à la disposition de tous les copropriétaires dans les bureaux du Syndic et à une date arrêtée d'un commun accord.

Votent POUR : 16 copropriétaire(s) totalisant **5629 / 5629** tantièmes généraux.

Résolution adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

16. FIXATION DU MONTANT DES MARCHES ET CONTRATS A PARTIR DUQUEL UNE MISE EN CONCURRENCE EST RENDUE OBLIGATOIRE

Conditions de majorité de l' Article 25.

Après commentaires et discussions, l'Assemblée Générale est appelée à voter sur la résolution suivante :

L'Assemblée Générale décide que le montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire sera de 3000 €.

Votent POUR : 16 copropriétaire(s) totalisant **5629 / 10000** tantièmes généraux.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.



17. DECISION A PRENDRE CONCERNANT LA RESERVE OBLIGATOIRE DANS LE CADRE DE LA LOI ALUR

Conditions de majorité de l' Article 25.

Conformément à l'article 14-2 de la loi du 10 Juillet 1965, l'assemblée générale est informée de l'obligation de créer un fonds travaux qui sera déposé sur un compte bancaire séparé et rémunéré. Ce fonds permettra de contribuer au financement de travaux.

L'assemblée générale fixe le montant de ce fonds à 5% du budget prévisionnel. Ce fonds sera appelé, comme le budget prévisionnel, par quarts au premier jour de chaque trimestre civil, à compter du 01/07/2023

L'assemblée générale prend note que les sommes versées sont attachées au lot et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires.

Votent POUR : 16 copropriétaire(s) totalisant 5629 / 10000 tantièmes généraux.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

18. POINT D'INFORMATION SUR LA PROCEDURE ACTUELLEMENT EN COURS CONTRE LES CONSORTS POUR CHARGES IMPAYEES CI-JOINT ECHANGES AVEC L'AVOCAT EN CHARGE DU DOSSIER.

Conditions de majorité de l' .

Suite au démarrage de la procédure par le syndicat des copropriétaires et le vote de la vente sur saisie lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire qui a eu lieu le 30 juillet dernier, l'audience d'orientation a eu lieu le 19 avril dernier.

Un mail de l'avocat en charge du dossier a indiqué le 21 avril dernier: Monsieur a écrit dans le courant de la nuit afin d'informer le Confrère en demande qu'il comptait solliciter l'aide juridictionnelle et souhaitait évincer sa locataire pour mettre le bien en vente à l'amiable.

Aussi bien notre postulant que le Confrère en demande ont souligné la mauvaise foi des consorts lesquels avaient déjà écrit au tribunal la veille de la précédente audience.

Toutefois, le Juge de l'exécution a décidé de renvoyer une ultime fois, et ce à l'audience du 13 septembre prochain.



19. ETABLISSEMENT D'UN FOND DE RESERVE POUR PALIER AU PROBLEME DE TRESORERIE DE L'IMMEUBLE LIE A L'ARRIERE DES CONSORT!

Conditions de majorité de l' Article 24.

Au jour de la présente Assemblée Générale, les CONSOR doivent près de 15 k €.

Afin de ne pas subir de problèmes de trésorerie, la copropriété décide donc d'appeler la somme de 20k€ en charges générales au travers d' appels de fonds du 1er juillet 2023 à hauteur d'1/3 au 01/07/2023 + 01/10/2023 + 01/01/2024

Cette somme sera redistribuée quand la procédure aura abouti et/ou que la vente aura eu lieu permettant de récupérer les sommes dûes.

Votent POUR : 12 copropriétaire(s) totalisant **4339 / 4339** tantièmes généraux.

Votent ABSTENTION : 4 copropriétaire(s) totalisant **1290 / 4339** tantièmes généraux.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés

20. APPROBATION DES TRAVAUX DE REPRISE DE NEZ DE BALCONS DE L'IMMEUBLE SELONS DEVIS ID CORDES (POSTE 1)

EN CAS DE VOTE DE LA RESOLUTION D'AUTRES DEVIS SERONT ETABLIS

Conditions de majorité de l' Article 24.

Après commentaires et discussions, l'Assemblée Générale est appelée à voter sur la résolution suivante :

L'Assemblée Générale décide de réaliser les travaux de reprise de nez de balcons de l'immeuble selon les modalités suivantes :

- Entreprise retenue : Mandat donné au conseil syndical concernant le choix de l'entreprise.
- Montant des travaux 22 330 € TTC de budget.
- Appels de fonds : 16 000 € pris sur la réserve ALUR, le solde en 1 appel de fond au 01.10.23
- Clé de répartition : (1 charges générales)
- Date de réalisation des travaux : fin 2023/début 2024.

Votent POUR : 2 copropriétaire(s) totalisant **652 / 5629** tantièmes généraux.

Votent CONTRE : 14 copropriétaire(s) totalisant **4977 / 5629** tantièmes généraux.

©AVOVENTES.FR

Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés

21. CONFIRMATION DES HONORAIRES TRAVAUX DU SYNDIC

Conditions de majorité de l' Article 24.

Après commentaires et discussions, l'Assemblée Générale est appelée à voter sur la résolution suivante :

L'Assemblée Générale confirme que les honoraires Syndic pour les travaux objets de la précédente résolution sont de 3.5% HT du montant HT des travaux (TVA à 20% en sus) pour le suivi administratif et financier, sans suivi technique.

SANS OBJET

22. EN CAS DE REFUS DE LA RESOLUTION PRECEDENTE : REPRISE DES NEZ DE BALCONS AVEC POSE DE REJETS D'EAU SUR ACROTÈRE DU MUR PIGNON (POSTE 1 ET 2).

EN CAS DE VOTE DE A RESOLUTION, D'AUTRES DEVIS SERONT ETABLIS.

Conditions de majorité de l' Article 24.

Après commentaires et discussions, l'Assemblée Générale est appelée à voter sur la résolution suivante :

L'Assemblée Générale décide de réaliser les travaux de reprise de nez de balcons de l'immeuble avec pose de rejet d'eau sur acrotère du mur pignon selon les modalités suivantes :

- Entreprise retenue : Mandat donné au conseil syndical concernant le choix de l'entreprise.
- Montant des travaux 30 300 € TTC de budget.
- Appels de fonds : 16 000 € pris sur la réserve ALUR, le solde en 1 appel de fond au 01.10.23
- Clé de répartition : (1 charges générales)
- Date de réalisation des travaux : fin 2023/début 2024.

Votent POUR : 2 copropriétaire(s) totalisant 652 / 5629 tantièmes généraux.

Votent CONTRE : 14 copropriétaire(s) totalisant 4977 / 5629 tantièmes généraux.

©AVOVENTES.FR

Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .



23. CONFIRMATION DES HONORAIRES TRAVAUX DU SYNDIC

Conditions de majorité de l' Article 24.

Après commentaires et discussions, l'Assemblée Générale est appelée à voter sur la résolution suivante :

L'Assemblée Générale confirme que les honoraires Syndic pour les travaux objets de la précédente résolution sont de 3.5 % HT du montant HT des travaux (TVA à 20% en sus) pour le suivi administratif et financier, sans suivi technique.

SANS OBJET

24. EN CAS DE REFUS DES DEUX RESOLUTIONS PRECEDENTES : REFECTION DES NEZ DE BALCONS + POSE DE REJETS D'EAU SUR ACROTERE DU MUR PIGNON + APPLICATION JOINT MASTIC SUR L'ENSEMBLE DES PIEDS DE GARDE-CORPS (POSTE 1 ,2 ET 3).

EN CAS DE VOTE DE A RESOLUTION, D'AUTRES DEVIS SERONT ETABLIS.

Conditions de majorité de l' Article 24.

Après commentaires et discussions, l'Assemblée Générale est appelée à voter sur la résolution suivante :

L'Assemblée Générale décide de réaliser les travaux de : réfection des nez de balcons et selon les modalités suivantes :

- Entreprise retenue : Mandat donné au conseil syndical concernant le choix de l'entreprise.
- Montant des travaux 33 500 € TTC de budget.
- Appels de fonds : 16 000 € pris sur la réserve ALUR, le solde en 1 appel de fond au 01.10.23
- Clé de répartition : (1 charges générales)
- Date de réalisation des travaux : fin 2023/début 2024.

Votent POUR : 4 copropriétaire(s) totalisant 1145 / 5629 tantièmes généraux.

Votent CONTRE : 12 copropriétaire(s) totalisant 4484 / 5629 tantièmes généraux.

©AVOVENTES.FR

Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .



25. CONFIRMATION DES HONORAIRES TRAVAUX DU SYNDIC

Conditions de majorité de l' Article 24.

Après commentaires et discussions, l'Assemblée Générale est appelée à voter sur la résolution suivante :

L'Assemblée Générale confirme que les honoraires Syndic pour les travaux objets de la précédente résolution sont de 3.5 % HT du montant HT des travaux (TVA à 20% en sus) pour le suivi administratif et financier, sans suivi technique.

SANS OBJET

26. EN CAS DE REFUS DES TROIS RESOLUTIONS PRECEDENTES : REFECTION DES NEZ DE BALCONS + POSE DE REJETS D'EAU SUR ACROTERE DU MUR PIGNON + APPLICATION JOINT MASTIC SUR L'ENSEMBLE DES PIEDS DE GARDE-CORPS (POSTE 1 ,2 ,3 ET 4).

EN CAS DE VOTE DE A

Conditions de majorité de l' Article 24.

Après commentaires et discussions, l'Assemblée Générale est appelée à voter sur la résolution suivante :

L'Assemblée Générale décide de réaliser les travaux de : réfection des nez de balcons et selon les modalités suivantes :

- Entreprise retenue : Mandat donné au conseil syndical concernant le choix de l'entreprise.
- Montant des travaux : 35 407, 32 € TTC de budget.
- Appels de fonds : 16 000 € pris sur la réserve ALUR, le solde en 1 appel de fond au 01.10.23
- Clé de répartition : (1 charges générales)
- Date de réalisation des travaux : fin 2023/début 2024.

Votent POUR : 12 copropriétaire(s) totalisant 4478 / 5290 tantièmes généraux.

Votent CONTRE : 3 copropriétaire(s) totalisant 812 / 5290 tantièmes généraux.

Votent ABSTENTION : 1 copropriétaire(s) totalisant 339 / 5290 tantièmes généraux.

Se sont abstenus

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés



27. CONFIRMATION DES HONORAIRES TRAVAUX DU SYNDIC

Conditions de majorité de l' Article 24.

Après commentaires et discussions, l'Assemblée Générale est appelée à voter sur la résolution suivante :

L'Assemblée Générale confirme que les honoraires Syndic pour les travaux objets de la précédente résolution sont de 3.5 % HT du montant HT des travaux (TVA à 20% en sus) pour le suivi administratif et financier, sans suivi technique.

Votent POUR : 14 copropriétaire(s) totalisant **5136 / 5629** tantièmes généraux.

Votent CONTRE : 2 copropriétaire(s) totalisant **493 / 5629** tantièmes généraux.

Ont voté contre

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés

28. TRAVAUX DIVERS EN CHAUFFERIE (REMISE EN ETAT CHAUDIERES 2,3 ET 4 + STOCK DE CARTES ELECTRONIQUES)

Conditions de majorité de l' Article 24.

Après commentaires et discussions, l'Assemblée Générale est appelée à voter sur la résolution suivante :

L'Assemblée Générale décide de réaliser les travaux de : remise en état des chaudières 2,3 et 4 les modalités suivantes :

- Entreprise retenue : SIATHERM.
- Montant des travaux 3649,19 € TTC de budget.
- Appels de fonds : néant, inclus dans les charges courantes
- Clé de répartition : (4 Charges Chauffage)
- Date de réalisation des travaux : fin 2023/début 2024.

Votent POUR : 15 copropriétaire(s) totalisant **521 / 554** tantièmes généraux.

Votent CONTRE : 1 copropriétaire(s) totalisant **33 / 554** tantièmes généraux.

Ont voté contre

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés

29. CONFIRMATION DES HONORAIRES TRAVAUX DU SYNDIC

Conditions de majorité de l' Article 24.

Après commentaires et discussions, l'Assemblée Générale est appelée à voter sur la résolution suivante :

L'Assemblée Générale confirme que les honoraires Syndic pour les travaux objets de la précédente résolution sont de 3,5% HT du montant HT des travaux (TVA à 20% en sus) pour le suivi administratif et financier, sans suivi technique.

SANS OBJET



30. SOUCRIPTION DE L'AVENANT AU CONTRAT D'ENTRETIEN POUR LE DESEMBOUEUR SITUE DANS L'ESCALIER 10 SUIVANT PROPOSITON SIATHERM JOINTE.

Conditions de majorité de l' Article 24.

Après commentaires et discussions, l'Assemblée Générale est appelée à voter sur la résolution suivante :

L'Assemblée Générale décide de réaliser l'entretien annuel du désemboueur selon les modalités suivantes :

- Entreprise retenue : SIATHERM
- Montant des travaux : 324.91 € TTC par an.
- Appels de fonds : néant, inclus dans les charges trimestrielles
- Clé de répartition : (4 Chauffage)
- Date de réalisation des travaux : fin 2023.

Votent POUR : 13 copropriétaire(s) totalisant **454 / 554** tantièmes généraux.

Votent CONTRE : 3 copropriétaire(s) totalisant **100 / 554** tantièmes généraux.

Ont voté contre :

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés

Points divers :

- Il est précisé en séance que l'assemblée générale désigne l'ensemble des représentants du conseil syndical comme membres de l'AFUL
- Réactualisation de l'appel d'offres de fournisseur gaz pour le changement de contrat gaz à la fin de l'année

Sur interpellation du Président, personne ne demandant la parole, la séance est levée à 20h00.

NOTA : Article 42 – Loi du 10 Juillet 1965, complétée par la loi du 31 Décembre 1985.

Important : 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 des dites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic. Sauf cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'Assemblée Générale, en application des articles 25 & 26, est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa (art. 42 alinéa 2 de la loi du 01.01.86 complété par le décret du 01.01.86).

©AVOVENTES.FR

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

LA VILLEPARC BAT 11

78990 ELANCOURT

Le **mercredi 05 juin 2024** à 18h00, les copropriétaires régulièrement convoqués par le syndic se sont réunis SUR PLACE VILLEPARC 7 78990 ELANCOURT.

Copropriétaires présents et représentés:

©AVOVENTES.FR

**sont présents ou représentés : 18 / 29 copropriétaires, totalisant
6133 / 10000 tantièmes généraux.**

Copropriétaires absents ou non représentés :

©AVOVENTES.FR

L'assemblée passe à l'ordre du jour.

Question n° 01

ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE

Conditions de majorité de l'Article 24.

©AVOVENTES.FR propose à cette fonction.

Vote(nt) POUR : 17 copropriétaire(s) totalisant **5814 / 5814** tantièmes.

Vote(nt) ABSTENTION : 1 copropriétaire(s) totalisant **319 / 6133** tantièmes.

Se sont abstenus :

**Résolution adoptée à la majorité des voix des
copropriétaires présents ou représentés**



Question n° 02

ELECTION DU SECRETAIRE DE SEANCE

Conditions de majorité de l'Article 24.

du Cabinet COGEFO se propose à cette fonction.

Vote(nt) POUR : 18 copropriétaire(s) totalisant **6133 / 6133** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Question n° 03

PRESENTATION ET APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE 2023

Conditions de majorité de l'Article 24.

Conformément à l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965, les pièces justificatives des charges sont tenues à la disposition de tous les copropriétaires dans les bureaux du Syndic, sur rendez-vous.

L'Assemblée Générale approuve les comptes de l'exercice 2023 arrêtés au 31/12/2023 selon les annexes jointes et pour un total de dépenses de :

- Charges de fonctionnement : 96 075 €
- Travaux de reprise des balcons et pose de pics anti pigeons : 32 118,92 €.

Art.6-2 alinéa 3 : le trop ou moins perçu sur les provisions relevées par l'approbation des comptes est porté au crédit ou débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes

Rappel : conformément à l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965, les pièces justificatives des charges sont tenues à la disposition de tous les copropriétaires en faisant la demande en les bureaux du syndic, et à une date arrêtée d'un commun accord.

©AVOVENTES.FR

Vote(nt) POUR : 20 copropriétaire(s) totalisant **6869 / 6869** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Question n° 04

ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

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

est élu à cette fonction jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice en cours.

Vote(nt) POUR : 18 copropriétaire(s) totalisant **6207 / 10000** tantièmes.

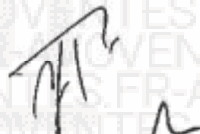
Vote(nt) CONTRE : 1 copropriétaire(s) totalisant **343 / 10000** tantièmes.

Ont voté contre

Vote(nt) ABSTENTION : 1 copropriétaire(s) totalisant **319 / 10000** tantièmes.

Se sont abstenus

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.



Question n° 05**ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL**

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

est élu à cette fonction jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice en cours.

Vote(nt) POUR : 18 copropriétaire(s) totalisant **6207 / 10000** tantièmes.

Vote(nt) CONTRE : 1 copropriétaire(s) totalisant **343 / 10000** tantièmes.

Ont voté contre : 1

Vote(nt) ABSTENTION : 1 copropriétaire(s) totalisant **319 / 10000** tantièmes.

Se sont abstenus :

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Question n° 06**ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL**

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

est élu à cette fonction jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice en cours.

Vote(nt) POUR : 18 copropriétaire(s) totalisant **6207 / 10000** tantièmes.

Vote(nt) CONTRE : 1 copropriétaire(s) totalisant **343 / 10000** tantièmes.

Ont voté contre : 1

Vote(nt) ABSTENTION : 1 copropriétaire(s) totalisant **319 / 10000** tantièmes.

Se sont abstenus :

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Question n° 07**ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL**

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

est élu à cette fonction jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice en cours.

Vote(nt) POUR : 19 copropriétaire(s) totalisant **6526 / 10000** tantièmes.

Vote(nt) CONTRE : 1 copropriétaire(s) totalisant **343 / 10000** tantièmes.

Ont voté contre : 1

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Question n° 08**ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL**

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

est élu à cette fonction jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice en cours.

Vote(nt) POUR : 19 copropriétaire(s) totalisant **6526 / 10000** tantièmes.

Vote(nt) CONTRE : 1 copropriétaire(s) totalisant **343 / 10000** tantièmes.

Ont voté contre : 1

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Question n° 09

ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

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

Mr / Mme est élu à cette fonction jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice en cours.

SANS OBJET

Question n° 10

BUDGET DE FONCTIONNEMENT DU CONSEIL SYNDICAL

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale décide que les frais de fonctionnement du Conseil Syndical seront remboursés sur présentation de justificatifs transmis par le Président du Conseil Syndical.

Vote(nt) POUR : 20 copropriétaire(s) totalisant **6869 / 6869** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Question n° 11

CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL

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

Conformément à l'article 21 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 et à l'article 11 du décret 67-223 du 17 mars 1967 le conseil syndical, lorsqu'il est consulté ou qu'il se saisit lui-même d'une question, doit donner son avis par écrit au syndic.

L'Assemblée Générale décide que le Conseil Syndical sera toujours consulté sauf en cas de force majeure.

Vote(nt) POUR : 20 copropriétaire(s) totalisant **6869 / 10000** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Question n° 12

MANDAT DE SYNDIC

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

L'Assemblée Générale élit le cabinet COGEFO aux fonctions de Syndic , selon les modalités du contrat de mandat joint à la convocation pour une durée d'un an et six mois, à savoir du 06/06/2024 au 05/06/2025, ou jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice en cours.

L'Assemblée Générale fixe les honoraires annuels de base à 6 191,67 € HT soit 7 430 € TTC (TVA à 20%) pour l'exercice en cours.

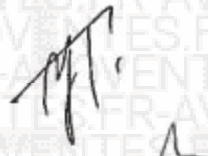
L'Assemblée Générale approuve dans leur totalité les modalités du contrat de mandat joint. Mandat est donné au Président de Séance pour signer le Contrat de mandat de Syndic au nom du Syndicat Des Copropriétaires.

Vote(nt) POUR : 19 copropriétaire(s) totalisant **6550 / 10000** tantièmes.

Vote(nt) ABSTENTION : 1 copropriétaire(s) totalisant **319 / 10000** tantièmes.

Se sont abstenus :

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.



Question n° 13**REVISION DU BUDGET PREVISIONNEL DE FONCTIONNEMENT COURANT DE L'EXERCICE 2024**

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale révisé le budget prévisionnel de fonctionnement courant de l'exercice 2024 à un montant de 124 500 €.

Les appels de fonds seront lancés par quart du budget, exigibles au 1er jour du trimestre concerné.

Vote(nt) POUR : 19 copropriétaire(s) totalisant **6550 / 6550** tantièmes.

Vote(nt) ABSTENTION : 1 copropriétaire(s) totalisant **319 / 6869** tantièmes.

Se sont abstenus :

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés

Question n° 14**BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE 2025**

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel de fonctionnement courant de l'exercice 2025 pour un montant de 124 500 €.

Les appels de fonds seront lancés par quart du budget, exigibles au 1er jour du trimestre concerné.

Vote(nt) POUR : 19 copropriétaire(s) totalisant **6550 / 6550** tantièmes.

Vote(nt) ABSTENTION : 1 copropriétaire(s) totalisant **319 / 6869** tantièmes.

Se sont abstenus :

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés

Question n° 15**MISE EN CONCURRENCE**

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

L'Assemblée Générale décide que le montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire sera de 3 000 € HT.

Vote(nt) POUR : 20 copropriétaire(s) totalisant **6869 / 10000** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Question n° 16**FONDS TRAVAUX LOI ALUR**

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

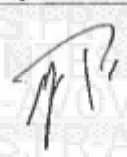
Conformément à l'article 14-2 de la loi du 10 Juillet 1965, l'assemblée générale est informée de l'obligation de créer un fonds travaux qui sera déposé sur un compte bancaire séparé et rémunéré. Ce fonds permettra de contribuer au financement de travaux.

L'assemblée générale fixe le montant de ce fonds à 5% du budget prévisionnel. Ce fonds sera appelé, comme le budget prévisionnel, par quarts au premier jour de chaque trimestre civil.

L'assemblée générale prend note que les sommes versées sont attachées au lot et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires.

Vote(nt) POUR : 20 copropriétaire(s) totalisant **6869 / 10000** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.



Question n° 17

POINT D'INFORMATION SUR LA LOI CLIMAT ET RESILIENCE

Résolution non soumise à un vote.

La loi climat est résilience n° 2021- 1104, adopté le 22/08/2021, a un impact important sur le logement autant pour la location et vente des biens que pour la gestion des copropriétés.

Il met en place 2 nouvelles obligations pour les immeubles d'habitation :

* Le DPE collectif (diagnostic de performance énergétique) qui a été mis en place par la loi Elan mais modifiée par la loi climat et résilience qui le rend obligatoire (et opposable)

* Le PPPT : projet de plan pluriannuel de travaux

Est joint à la présente convocation un tableau comparatif synthétique pour une meilleure compréhension.

Toutefois, malgré un calendrier d'application différent, un vote simultané des 2 obligations est proposé. Le but étant de connaître la note issue du DPE collectif afin que la copropriété puisse s'engager en toute connaissance de cause dans la réalisation d'un PPPT (projet de plan pluriannuel de travaux).

LE SYNDIC EST TENU D INSCRIRE A L ORDRE DU JOUR DE CHAQUE ASSEMBLEE GENERALE JUSQU AU VOTE POSITIF DES RESOLUTIONS CI APRES.

Question n° 18

MISSION A UN BUREAU D ETUDE POUR ETABLIR UN DPE ET UN PPPT

Conditions de majorité de l'Article 24.

Les devis des sociétés THERMI conseil, Energy Lease et ACCEO sont joints à la convocation

L'Assemblée Générale décide de missionner un bureau d'étude pour établir un DPE et un PPPT selon les modalités suivantes :

- Entreprise retenue : mandat est donné au conseil syndical pour le choix de l'entreprise
- Montant des travaux : 5 000 € TTC de budget
- Appels de fonds : 1 appel de fonds de 100% au 01.10.2024
- Groupe de charges : 1 (charges générales)
- Date de réalisation de l'étude : Courant 2024

Vote(nt) POUR : 4 copropriétaire(s) totalisant 1253 / 6869 tantièmes. Ont voté pour :

Vote(nt) CONTRE : 16 copropriétaire(s) totalisant 5616 / 6869 tantièmes.

Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .

Question n° 19

HONORAIRES DU SYNDIC

Conditions de majorité de l'Article 24.

Phase exécution (travaux votés en assemblée générale) sans présence du Maître d'œuvre

Travaux inférieur ou égal à 15.000 € HT - 5% HT du montant HT des travaux

Travaux supérieurs à 15.000 € HT et inférieur ou égal à 150.000 € HT - 4% HT du montant HT des travaux

Travaux supérieurs à 150.000 € HT et inférieur ou égal à 300.000 € HT - 3% HT du montant HT des travaux

Travaux supérieurs à 300.000 € HT - 2% HT du montant HT des travaux

En cas de présence d'un maître d'œuvre (architecte, B.E.T, Ingénieur ...) les honoraires appliqués seront de 2% HT du montant HT des travaux quel que soit le montant des travaux.

Il est rappelé que la TVA applicable est de 20%.

SANS OBJET

Question n° 20

POINT D'INFORMATION SUR LA PROCEDURE SDC/ZAMPERINI

Conditions de majorité de l'Article 24.

Le jugement de report de vente forcée, en date de ce 23 février 2024, a renvoyé à l'audience relais du 15 mai prochain à 10 h 30 pour faire le point sur l'état de la procédure d'appel.

Une information a eu lieu en séance : l'audience d'adjudication aura lieu le 25 septembre 2024 à 9h30.

Vote(nt) POUR : 20 copropriétaire(s) totalisant **6869 / 6869** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Règles de convocation de l'assemblée générale - demande d'inscription.

Conformément à l'article 10 du décret du 17 mars 1967 modifié :

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.

Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise en application des 7ème et 8ème du I de l'article 11 du décret du 17 Mars 1967. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du e du point II de l'article 24 et du b de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux.

A l'occasion de chaque appel de fonds qu'il adresse aux copropriétaires, le syndic rappelle les dispositions de l'alinéa précédent.

Les règles de majorité selon la loi du 10 Juillet 1965 sont les suivantes :

1. Art.24 : majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.
2. Art.25 : majorité des voix de tous les copropriétaires du syndicat.

Art.25-1 : si l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article précédent mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote. Si le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délais maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24.

Cet Art.25-1 n'est pas applicable aux décisions comportant les travaux de transformation, addition ou amélioration, à la demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et à la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation.

3. Art.26 : majorité des voix de tous les copropriétaires en nombre représentant au moins les 2/3 des voix du syndicat. Possibilité d'un second vote avec majorité allégée pour les travaux d'amélioration.
4. Art.26-1 : Lorsque l'assemblée générale n'a pas décidé à la majorité prévue au premier alinéa de l'article 26 mais que le projet a au moins recueilli l'approbation de la moitié des membres du syndicat des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, représentant au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée se prononce à la majorité des voix de tous les copropriétaires en procédant immédiatement à un second vote.

L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'étant posée, l'assemblée se termine à 20h.



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.

Le président

Le secrétaire

© AVOVENTES.FR

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

LA VILLEPARC BAT 11

78990 ELANCOURT

Le **mercredi 21 mai 2025** à 18h00, les copropriétaires régulièrement convoqués par le syndic se sont réunis SUR PLACE VILLEPARC 7 78990 ELANCOURT

Copropriétaires présents et représentés:

©AVOVENTES.FR

**sont présents ou représentés : 17 / 29 copropriétaires, totalisant
5832 / 10000 tantièmes généraux.**

Copropriétaires absents ou non représentés :

©AVOVENTES.FR

**sont absents ou non représentés : 12 / 29 copropriétaires, totalisant
4168 / 10000 tantièmes généraux.**

L'assemblée passe à l'ordre du jour.

Question n° 01

ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE

de majorité de l'Article 24.

se propose à cette fonction.

Vote(nt) POUR : 17 copropriétaire(s) totalisant 5832 / 5832 tantièmes.

**Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires
présents et représentés.**

R. det

Question n° 02**ELECTION DU SECRETAIRE DE SEANCE**

Conditions de majorité de l'Article 24.

du Cabinet COGEFO se propose à cette fonction.

Vote(nt) POUR : 17 copropriétaire(s) totalisant **5832 / 5832** tantièmes.

**Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires
présents et représentés.**

Question n° 03**PRÉSENTATION ET APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE 2024**

Conditions de majorité de l'Article 24.

Conformément à l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965, les pièces justificatives des charges sont tenues à la disposition de tous les copropriétaires dans les bureaux du Syndic, sur rendez-vous.

L'Assemblée Générale approuve les comptes de l'exercice 2024 arrêtés du 01/01/2024 au 31/12/2024 selon les annexes jointes et pour un total de dépenses de 138 812,69€

Art.6-2 alinéa 3 : le trop ou moins perçu sur les provisions relevées par l'approbation des comptes est porté au crédit ou débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes

Rappel : conformément à l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965, les pièces justificatives des charges sont tenues à la disposition de tous les copropriétaires en faisant la demande en les bureaux du syndic, et à une date arrêtée d'un commun accord.

Vote(nt) POUR : 17 copropriétaire(s) totalisant **5832 / 5832** tantièmes.

**Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires
présents et représentés.**

Question n° 04**ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL**

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

est élu à cette fonction jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice en cours.

Vote(nt) POUR : 17 copropriétaire(s) totalisant **5832 / 10000** tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les
copropriétaires.**


Question n° 05**ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL**

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

est élu à cette fonction jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice en cours.

Vote(nt) POUR : 17 copropriétaire(s) totalisant **5832 / 10000** tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les
copropriétaires.**



Question n° 06

ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

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

..... est élu à cette fonction jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice en cours.

Vote(nt) POUR : 17 copropriétaire(s) totalisant **5832 / 10000** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Question n° 07

ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

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

..... est élu à cette fonction jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice en cours.

Vote(nt) POUR : 17 copropriétaire(s) totalisant **5832 / 10000** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Question n° 08

ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

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

..... est élu à cette fonction jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice en cours.

Vote(nt) POUR : 17 copropriétaire(s) totalisant **5832 / 10000** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Question n° 09

ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

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

Mr / Mme est élu à cette fonction jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice en cours.

SANS OBJET

Question n° 10

BUDGET DE FONCTIONNEMENT DU CONSEIL SYNDICAL

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale décide que les frais de fonctionnement du Conseil Syndical seront remboursés sur présentation de justificatifs transmis par le Président du Conseil Syndical.

Vote(nt) POUR : 17 copropriétaire(s) totalisant **5832 / 5832** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 11**CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL**

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

Conformément à l'article 21 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 et à l'article 11 du décret 67-223 du 17 mars 1967 le conseil syndical, lorsqu'il est consulté ou qu'il se saisit lui-même d'une question, doit donner son avis par écrit au syndic.

L'Assemblée Générale décide que le Conseil Syndical sera toujours consulté sauf en cas de force majeure.

Vote(nt) POUR : 17 copropriétaire(s) totalisant 5832 / 10000 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Question n° 12**MANDAT DE SYNDIC**

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

L'Assemblée Générale élit le cabinet COGEOF aux fonctions de Syndic, selon les modalités du contrat de mandat joint à la convocation pour une durée d'un an et six mois, à savoir du 22/05/2025 au 21/11/2026, ou jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice en cours.

L'Assemblée Générale fixe les honoraires annuels de base à 6 375 € HT soit 7 650 € TTC (TVA à 20%)

L'Assemblée Générale approuve dans leur totalité les modalités du contrat de mandat joint. Mandat est donné au Président de Séance pour signer le Contrat de mandat de Syndic au nom du Syndicat Des Copropriétaires.

Vote(nt) POUR : 17 copropriétaire(s) totalisant 5832 / 10000 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Question n° 13**REVISION DU BUDGET PREVISIONNEL DE FONCTIONNEMENT COURANT DE L'EXERCICE 2025**

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale révisé le budget prévisionnel de fonctionnement courant de l'exercice 2025 à un montant de 156 000 €.

Les appels de fonds seront lancés par quart du budget, exigibles au 1er jour du trimestre concerné.

Vote(nt) POUR : 15 copropriétaire(s) totalisant 5064 / 5395 tantièmes.

Vote(nt) CONTRE : 1 copropriétaire(s) totalisant 331 / 5395 tantièmes.

Ont voté contre :

Vote(nt) ABSTENTION : 1 copropriétaire(s) totalisant 437 / 5832 tantièmes.

Se sont abstenus :

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 14

BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE 2026

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel de fonctionnement courant de l'exercice 2026 pour un montant de 156 000 €.

Les appels de fonds seront lancés par quart du budget, exigibles au 1er jour du trimestre concerné.

Vote(nt) POUR : 15 copropriétaire(s) totalisant **5064 / 5395** tantièmes.

Vote(nt) CONTRE : 1 copropriétaire(s) totalisant **331 / 5395** tantièmes.

Ont voté contre :

Vote(nt) ABSTENTION : 1 copropriétaire(s) totalisant **437 / 5832** tantièmes.

Se sont abstenus :

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 15

MISE EN CONCURRENCE

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

L'Assemblée Générale décide que le montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire sera de 3 000 € HT.

Vote(nt) POUR : 17 copropriétaire(s) totalisant **5832 / 10000** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Question n° 16

FONDS TRAVAUX LOI ALUR

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

Conformément à l'article 14-2 de la loi du 10 Juillet 1965, l'assemblée générale est informée de l'obligation de créer un fonds travaux qui sera déposé sur un compte bancaire séparé et rémunéré. Ce fonds permettra de contribuer au financement de travaux.

L'assemblée générale fixe le montant de ce fonds à 5% du budget prévisionnel. Ce fonds sera appelé, comme le budget prévisionnel, par quarts au premier jour de chaque trimestre.

L'assemblée générale prend note que les sommes versées sont attachées au lot et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires.

Vote(nt) POUR : 17 copropriétaire(s) totalisant **5832 / 10000** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Question n° 17

POINT D'INFORMATION SUR LA LOI CLIMAT ET RESILIENCE

Résolution non soumise à un vote.

La loi climat est résilience n° 2021- 1104, adopté le 22/08/2021, a un impact important sur le logement autant pour la location et vente des biens que pour la gestion des copropriétés.

Il met en place 2 nouvelles obligations pour les immeubles d'habitation :

* Le DPE collectif (diagnostic de performance énergétique) qui a été mis en place par la loi Elan mais modifiée par la loi climat et résilience qui le rend obligatoire (et opposable)

* Le PPPT : projet de plan pluriannuel de travaux

Est joint à la présente convocation un tableau comparatif synthétique pour une meilleure compréhension.

Toutefois, malgré un calendrier d'application différent, un vote simultané des 2 obligations est proposé. Le but étant de connaître la note issue du DPE collectif afin que la copropriété puisse s'engager en toute connaissance de cause dans la réalisation d'un PPPT (projet de plan pluriannuel de travaux).

LE SYNDIC EST TENU D INSCRIRE A L ORDRE DU JOUR DE CHAQUE ASSEMBLEE GENERALE JUSQU AU VOTE POSITIF DES RESOLUTIONS CI APRES.

Question n° 18

MISSION A UN BUREAU D ETUDE POUR ETABLIR UN DPE ET UN PPPT

Conditions de majorité de l'Article 24.

Les devis THERMI conseil et ACCEO sont joints à la convocation

L'Assemblée Générale décide de réaliser l'étude pour établir un DPE et un PPPT selon les modalités suivantes :

- Entreprise retenue : mandat est donné au conseil syndical pour le choix de l'entreprise
- Montant des travaux : 5000€ TTC de budget
- Appels de fonds : 1 appel de fond de 100% au 01.10.2025
- Groupe de charges : 1 (charges générales)
- Date de réalisation de l'étude : Fin 2025-début 2026

**Résolution REJETEE à la majorité des copropriétaires
présents et représentés.**

Question n° 19

HONORAIRES TRAVAUX DU SYNDIC

Conditions de majorité de l'Article 24.

Phase exécution (travaux votés en assemblée générale) sans présence du Maître d'œuvre

Travaux inférieur ou égal à 15.000 € HT - 5% HT du montant HT des travaux

Travaux supérieurs à 15.000 € HT et inférieur ou égal à 150.000 € HT - 4% HT du montant HT des travaux

Travaux supérieurs à 150.000 € HT et inférieur ou égal à 300.000 € HT - 3% HT du montant HT des travaux

Travaux supérieurs à 300.000 € HT - 2% HT du montant HT des travaux

En cas de présence d'un maître d'œuvre (architecte, B.E.T, ingénieur ...) les honoraires appliqués seront de 2% HT du montant HT des travaux quel que soit le montant des travaux.

Il est rappelé que la TVA applicable est de 20%.

SANS OBJET

Question n° 20

TRAVAUX DE PLOMBERIE : REMPLACEMENT PARTIEL PORTION CANALISATION EAU FROIDE EN CAVE

Conditions de majorité de l'Article 24.

Les devis MONTEIL, TPH et RENARD sont joints à la convocation

L'Assemblée Générale décide de réaliser les travaux de remplacement partiel portion canalisation eau froide en cave selon les modalités suivantes :

- Entreprise retenue : MONTEIL
- Montant des travaux : 2105.91€ TTC
- Appels de fonds : néant, inclus dans les charges courantes
- Groupe de charges : 1 (charges générales)
- Date de réalisation des travaux : Fin 2025

Vote(nt) POUR : 2 copropriétaire(s) totalisant **493 / 5832** tantièmes.Ont voté pour :

Vote(nt) CONTRE : 15 copropriétaire(s) totalisant **5339 / 5832** tantièmes.

Résolution REJETEE à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 21

TRAVAUX DE PLOMBERIE : REMPLACEMENT TOTALE CANALISATION EAU FROIDE EN CAVE

Conditions de majorité de l'Article 24.

Les devis Monteil et TPH sont joints à la convocation

L'Assemblée Générale décide de réaliser les travaux de remplacement totale canalisation eau froide en cave selon les modalités suivantes :

- Entreprise retenue : TPH
- Montant des travaux : 6924.50€ TTC de budget
- Appels de fonds : néant, dépenses prises sur le fond ALUR
- Groupe de charges : 1 (charges générales)
- Date de réalisation des travaux : Fin 2025

Vote(nt) POUR : 16 copropriétaire(s) totalisant **5658 / 5832** tantièmes.

Vote(nt) CONTRE : 1 copropriétaire(s) totalisant **174 / 5832** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 22

HONORAIRES TRAVAUX DU SYNDIC

Conditions de majorité de l'Article 24.

Phase exécution (travaux votés en assemblée générale) sans présence du Maître d'œuvre

Travaux inférieur ou égal à 15.000 € HT - 5% HT du montant HT des travaux

Travaux supérieurs à 15.000 € HT et inférieur ou égal à 150.000 € HT - 4% HT du montant HT des travaux

Travaux supérieurs à 150.000 € HT et inférieur ou égal à 300.000 € HT - 3% HT du montant HT des travaux

Travaux supérieurs à 300.000 € HT - 2% HT du montant HT des travaux

En cas de présence d'un maître d'œuvre (architecte, B.E.T, ingénieur ...) les honoraires appliqués seront de 2% HT du montant HT des travaux quel que soit le montant des travaux.

Il est rappelé que la TVA applicable est de 20%.

Vote(nt) POUR : 17 copropriétaire(s) totalisant 5832 / 5832 tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 23



POINT D'INFORMATION SUR LA PROCEDURE SDC/ZAMPERINI


Résolution non soumise à un vote.

Le syndic a diffusé le 16 mai dernier La minute de l'arrêt rendu le 2 mai 2024 par la Cour d'Appel de Versailles qui a fait droit aux demandes du C.I.C., le créancier poursuivant, puisqu'il a revu le montant de sa créance très largement à la hausse et confirmé le principe de la vente forcée.

Le dossier a été appelé à l'audience relais du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de Versailles pour faire le point sur l'état de la procédure d'appel.

L'affaire a été mise en délibéré au 31 mai prochain pour la fixation d'une date d'audience d'adjudication.

Une information a eu lieu en séance : un mail de l'avocat en date du 14 mai dernier indiquait que : « Monsieur et  avaient écrit hier un mail à la juridiction pour solliciter un renvoi, en indiquant qu'ils confiaient à leur conseil habituel, mon confrère  la défense de leurs intérêts.

Dans la mesure où les  étaient absents et que leur conseil n'avait pas pris attache avec le Tribunal pour solliciter un renvoi, cette affaire a été mise en délibéré au 27 juin prochain. »

Le syndic tiendra au courant le conseil syndical et les copropriétaires de l'avancée de la situation.

Règles de convocation de l'assemblée générale - demande d'inscription.

Conformément à l'article 10 du décret du 17 mars 1967 modifié :

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.

Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise en application des 7ème et 8ème du I de l'article 11 du décret du 17 Mars 1967. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du e du point II de l'article 24 et du b de l'article 25 de la



loi du 10 Juillet 1965, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux.

A l'occasion de chaque appel de fonds qu'il adresse aux copropriétaires, le syndic rappelle les dispositions de l'alinéa précédent.

Les règles de majorité selon la loi du 10 Juillet 1965 sont les suivantes :

1. Art.24 : majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.
2. Art.25 : majorité des voix de tous les copropriétaires du syndicat.

Art.25-1 : si l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article précédent mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote. Si le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délais maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24.

Cet Art.25-1 n'est pas applicable aux décisions comportant les travaux de transformation, addition ou amélioration, à la demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et à la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation.

3. Art.26 : majorité des voix de tous les copropriétaires en nombre représentant au moins les 2/3 des voix du syndicat. Possibilité d'un second vote avec majorité allégée pour les travaux d'amélioration.
4. Art.26-1 : Lorsque l'assemblée générale n'a pas décidé à la majorité prévue au premier alinéa de l'article 26 mais que le projet a au moins recueilli l'approbation de la moitié des membres du syndicat des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, représentant au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée se prononce à la majorité des voix de tous les copropriétaires en procédant immédiatement à un second vote.

L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'étant posée, l'assemblée se termine à 20h30.

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.

Le président

Le secrétaire

©AVOVENTES.FR



