

**Affaire : CCM C**  
**Dossier n° : 24/00140**  
**AUDIENCE D'ADJUDICATION DU 6 MAI 2026 – 9H30**

**DIRE SYNDIC**

**L'AN DEUX MILLE VINGT SIX, et le cinq mars**

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

A comparu **Maitre Elisa GUEILHERS, membre de la SELARLU ELISA GUEILHERS AVOCAT**, demeurant 21 Rue des États Généraux à VERSAILLES (78000), Avocat près le Tribunal Judiciaire de ladite ville, Toque 96, et avocat de :

**La CAISSE DE CREDIT MUTUEL D'OZOIR LA FERRIERE**, Société coopérative de crédit à capital variable et responsabilité statutairement limitée, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MELUN sous le numéro 187 852 287, dont le siège social se situe 42-42 B Avenue du G de Gaulle, 77330 OZOIR-LA-FERRIERE, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audi. siège.

Laquelle a dit :

Que pour compléter les renseignements contenus au cahier des conditions de vente, elle dépose la photocopie des documents transmis par le syndic :

- L'état daté
- Le procès-verbal d'assemblée générale du 27/01/2026
- Le procès-verbal d'assemblée générale du 25/03/2025
- Le procès-verbal d'assemblée générale du 30/05/2024

Et elle a signé sous toutes réserves.



<p><b>Immeuble sis :</b></p> <p>L'AUTRE MANTES - 10540 130 ROUTE DE HOUDAN 7 RUE DES PLAISANCES 78711 MANTES LA VILLE Référence immeuble : 501255237</p>	<p><b>AVOVENTES</b></p>	<p><b>Lots concernés :</b></p> <p>Lot 121 Lot 221</p>
<p><b>Mutation à titre onéreux</b></p>		
<p><b>Date envisagée pour la mutation : 06/05/2026</b></p>		

**DOCUMENT APPROUVÉ PAR LE CSN, LA FNAIM, LE SNPI,  
L'UNIS, LE 07/12/2012.**

**MUTATION DE LOTS DE COPROPRIÉTÉ - INFORMATION DES PARTIES**

**I. PARTIE FINANCIÈRE**

**A. ETAT DATÉ (ARTICLE 5 DU DÉCRET DU 17 MARS 1967 MODIFIÉ)**

**II. RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES**

**A. VIE DE LA COPROPRIÉTÉ**

**B. DOSSIER TECHNIQUE ET ENVIRONNEMENTAL**

**III. RECAPITULATIF DES PIÈCES DEMANDÉES**

- Copie du dernier appel provisionnel sur budget
- Les procès verbaux des assemblées générales des trois dernières années
- Si travaux décidés : PV des AG correspondantes
- Si droit de priorité sur aires de stationnement : PV de l'AG correspondante
- Amiante : fiche récapitulative amiante du DTA
- Plomb : fiche récapitulative de synthèse
- Ascenseur : rapport du contrôle technique quinquennal ou fiche récapitulative
- Carnet d'entretien
- Contrat de prêt en cas d'emprunt du syndicat
- DPE ou AUDIT

<p><b>Date de la demande :</b> 06/05/2026</p>	<p><b>Dé livré par le Syndic :</b></p> <p>FONCIA VBDS, 5 rue du Pays de France 95000 Cergy France</p>	<p><b>Date :</b> 05/03/2026</p>
<p><b>Office Notarial :</b></p> <p>21 RUE DES ETATS GENERAUX 78000 VERSAILLES</p>	<p><b>Représentant :</b></p>	<p><b>Signature :</b></p>
<p><b>Référence :</b> EG/IF-65/24MB</p>	<p><b>Référence :</b></p>	<p><b>Cachet :</b></p>
<p><b>Dossier n° :</b> 7001330YI</p>	<p><b>Dossier n° :</b> 7001330YI</p>	
<p><b>Clerc :</b> GUEILHERS</p>		



## I. PARTIE FINANCIÈRE

### A. ETAT DATÉ (ARTICLE 5 DU DÉCRET DU 17 MARS 1967 MODIFIÉ)

#### 1ÈRE PARTIE : SOMMES DUES PAR LE COPROPRIÉTAIRE CÉDANT POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION

MONTANT TTC

1. AU SYNDICAT, AU TITRE		
1.1 - des provisions exigibles	Dans le budget prévisionnel (D. art. 5.1° a) Prov./Chg courante	2470,67 €
	Dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel (D. art. 5.1° b)	1152,65 €
1.2 - des charges impayées sur les exercices antérieurs	(D. art 5.1° c)	7038,71 €
1.3 - des sommes devenues exigibles du fait de la vente	mentionnées à l'article 33 de la loi (D. art. 5.1° d)	0,00 €
1.4 - des avances exigibles (D. art. 5.1° e)	4.1. avance constituant a réserve (D. art. 35.1°)	72,45 €
	4.2. avance constituant la réserve (D. art. 35.1°) (L. art. 18 alinéa 6 et D. art. 35. 4 ° et 5°)	0,00 €
	4.3. avances représentant un emprunt (D. art. 45-1 alinéa 4) (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux)	0,00 €
1.5 - Des cotisations au fonds travaux (Art 14.2)		149,21 €
1.6 - des autres sommes exigibles du fait de la vente	prêt (quote-part du verdeur devenue exigible)	0,00 €
	autres causes telles que condamnations	0,00 €
2. AU SYNDIC		
Etablissement de l'état daté (montant plafonné par décret)		380,00 €
<b>TOTAL (1 + 2)</b>		<b>11263,69 € TTC</b>



**2ÈME PARTIE :**  
**SOMMES DONT LE SYNDICAT POURRAIT ÊTRE DÉBITEUR À L'ÉGARD**  
**DU**  
**COPROPRIÉTAIRE CÉDANT POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION**

**AU TITRE :**

	MONTANT TTC
<b>1. DES AVANCES PERÇUES (D. ART. 5.2° A)</b>	
1.1 Avances constituant la réserve (D. art. 351°)	327,64 €
1.2 Avances nommées provisions (provisions spéciales) (L. art. 18 alinéa 6 et D. art. 35. 4° et 5°)	0,00 €
1.3 Avances (D.art. 45-1 alinéa 4) (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux)	0,00 €
<b>2. DES PROVISIONS SUR BUDGET PRÉVISIONNEL (D. ART. 5. 2° B)</b>	
Provisions encaissées sur budget prévisionnel pour les périodes postérieures à la période en cours et rendues exigibles en raison de la déchéance du terme prévue par l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965, à l'égard du copropriétaire cédant	0,00 €
<b>3. DU SOLDE CREDITEUR SUR L'EXERCICE ANTÉRIEUR</b>	
Solde créditeur de l'exercice antérieur approuvé par l'assemblée générale non imputé sur le compte du vendeur	0,00 €
<b>TOTAL (1 + 2 + 3)</b>	<b>327,64 € TTC</b>

**AVANCES – MODALITES DE REMBOURSEMENT**

Les avances sont, conformément à l'article 45-1 du Décret du 17 mars 1967 modifié, remboursables. En conséquence, le syndic devra préciser les modalités à retenir par les parties aux termes de l'acte. La solution retenue par le syndic est la suivante :

**Solution 1 : Oui**

L'acquéreur rembourse directement le vendeur des avances portées à la première partie (sous 4-1, 4-2 et 4-3) et à la seconde partie (sous A-1, A-2, A-3) soit globalement la somme de **327,64 € TTC**

Dans ce cas, l'acquéreur deviendra bénéficiaire de ces avances à l'égard du syndicat des copropriétaires et n'aura donc pas reconstitué les avances au 1 de la 3ème partie ci-après.

**Solution 2 : Non**

L'acquéreur verse entre les mains du syndic le montant desdites avances représentant globalement la somme de **0,00 € TTC**

Le syndic devra alors procéder au remboursement au cédant des sommes portées à son crédit.



**3ÈME PARTIE :  
SOMMES INCOMBANT AU NOUVEAU COPROPRIETAIRE  
POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION**

**AU SYNDICAT, AU TITRE :**

**1. DE LA RECONSTITUTION DES AVANCES (D. ART. 5. 3°A)**

DÉTAILS	MONTANT TTC
Avances constituant la réserve (D. art. 35 1°)	327,64 €
Avances nommées provisions (provisions spéciales) (L. art. 18 alinéa 6 et D. art. 35.4° et 5°)	0,00 €
Avances (D.art. 45-1 alinéa 4) (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux)	0,00 €

**2. DES PROVISIONS NON ENCORE EXIGIBLES**

	DATE D'EXIGIBILITÉ	MONTANT TTC
<b>DANS LE BUDGET PRÉVISIONNEL (D. ART. 5 3° B)</b>		
	01/07/2026	617,68 €
	01/10/2026	617,68 €
	01/01/2027	617,68 €
<b>DANS LES DÉPENSES HORS BUDGET PRÉVISIONNEL (D. 5. 3° C)</b> (En cas de travaux votés, le tableau de la rubrique A6 en deuxième partie devra être impérativement complété)		
<b>APPELS FONDS DE TRAVAUX (ARTICLE 14-2)</b>		
	01/07/2026	30,01 €
	01/10/2026	30,01 €
	01/01/2027	30,01 €



**ANNEXE À LA 3ÈME PARTIE :**

**INFORMATIONS**

**1. QUOTE PART POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION :**

	AU TITRE DU BUDGET PRÉVISIONNEL		AU TITRE DES DÉPENSES HORS BUDGET (D. ART. 44)	
	Quote-part appelée	Quote-part réelle	Quote-part appelée	Quote-part réelle
Exercice (N-1)	2127,80 €	2828,67 €	0,00 €	0,00 €
Exercice (N-2)	2061,67 €	2024,50 €	436,90 €	436,90 €

**2. PROCÉDURES EN COURS :**

Existe-t-il des procédures en cours ?

Oui  Non

Si oui :

**Objet des procédures :**

PROCÉDURE EN COURS	DATE DE DÉBUT	DESCRIPTION/MOTIF	MONTANT EN EUROS
--------------------	---------------	-------------------	------------------

**État des procédures :**

Dans le cadre des procédures en cours, toutes indemnités à recevoir ou à payer demeureront acquises ou seront à la charge du syndicat. Toutes conventions prises par les parties aux termes de l'acte de vente n'auront d'effet qu'entre les parties et seront inopposables au syndicat des copropriétaires.

**3. AUTRES RENSEIGNEMENTS SUSCEPTIBLES D'INTERESSER LES PARTIES :**

DÉTAILS	MONTANT TTC
---------	-------------

Montant concernant les lots non visés par la mutation (vente partielle dans la même copropriété) :

Autre(s) :

Les index des compteurs d'eau et d'électricité doivent faire l'objet d'un relevé contradictoire entre le vendeur et l'acquéreur.



**4. INFORMATIONS RELATIVES AU FONDS TRAVAUX DE L'ART 14-2 (NON REMBOURSABLE PAR LE SYNDICAT) :**

DÉTAILS	MONTANT TTC
Montant total de la cotisation au fonds travaux votée lors de la dernière AG	17 395,10 €
Dont QP des lots objets de la vente	120,03 €
Montant total actuel du fonds travaux	44 396,13 €
Dont QP attachée aux lots objets de la vente	306,36 €



## II - RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES

### A/ VIE DE LA COPROPRIÉTÉ

#### 1. ASSURANCES

Nature et importance de la garantie :

Multirisque: RC – Incendie – Dégât des eaux

Oui  Non

Autres risques garantis

Oui  Non

#### Assurance 1 :

Police N° : **21725692604**

Date : **25/08/2023**

Garantie reconstruction, valeur à neuf

Oui  Non

Nom et adresse du courtier ou de l'agent : **ASSURIMO PARIS**

18 PLACE DES REFLETS 92400 COURBEVOIE

Nom et adresse de la compagnie d'assurance : **AXA FRANCE IARD**

313 DE L'ARCHE 92000 NANTERRE

Police Assurances Dommage Ouvrage en cours :

Au titre de la construction d'origine :

Oui  Non

Souscrite par le syndicat au titre de travaux :

Oui  Non

#### 2. MODIFICATIONS DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

Le syndic a-t-il connaissance depuis sa nomination d'une modification du Règlement de copropriété intervenue en assemblée générale, non publié à ce jour ?

Oui  Non

Si oui, joindre le procès verbal de l'AG correspondante.

Le règlement de copropriété a-t-il été adapté pour satisfaire à la loi SRU (L. art. 49)?

Oui  Non

#### 3. ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Date de la dernière Assemblée Générale: **27/01/2026**

Date ou période (avant le) de la prochaine Assemblée Générale: **27/01/2027**

Joindre les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années.

#### 4. SYNDIC

Date de la dernière désignation: **01/04/2025**

Syndic professionnel :

Oui  Non



La copropriété constitue-t-elle un syndicat unique ?

Oui

Non

Si non : coordonnées du syndic du syndicat principal ou du syndicat secondaire dont dépend(ent)le(s) lots(s) vendu(s).

 Nom de la banque : **BANQUE POPULAIRE RIVES DE PARIS**

 Intitulé du compte : **SDC L'AUTRE MANTES - 10540**

 Code Banque : **10207** Code Guichet : **00433**

 N° du compte : **23219453490** Clé R.I.B. : **32**

 IBAN : **FR7610207004332321945349032**

 BIC : **CCBPFRRPMTG**

## 5. ASSOCIATION SYNDICALE – AFUL – UNION DE SYNDICATS

L'immeuble en copropriété est-il compris dans le périmètre d'une Association Syndicale, d'une Association Foncière Urbaine Libre (AFUL) ou d'une Union des Syndicats ?

Oui

Non

## 6. ÉTAT D'AVANCEMENT DE LA SITUATION TECHNIQUE ET FINANCIÈRE DES TRAVAUX

Lot n°	Libellé type d'appel	Budget	Reste à appeler	Budget appelé
221	DPE COLLECTIF	2,16 €	0,00 €	2,16 €
121	DPE COLLECTIF	47,52 €	0,00 €	47,52 €
221	REPRISE DU SOL DEVANT LE BÂTIMENT I COTE PLAISANCE - CREATION D'UNE PENTE	2,52 €	0,00 €	2,52 €
121	REPRISE DU SOL DEVANT LE BÂTIMENT I COTE PLAISANCE - CREATION D'UNE PENTE	55,49 €	0,00 €	55,49 €
121	POSE DE CANIVEAUX	78,09 €	0,00 €	78,09 €
221	POSE DE CANIVEAUX	3,55 €	0,00 €	3,55 €
121	CREANCES DOUTEUSE	33,66 €	0,00 €	33,66 €
221	CREANCES DOUTEUSE	1,53 €	0,00 €	1,53 €
121	REPRISE DE L'ENSEMBLE DE LA TUYAUTERIE SUR LA PRODUCTION D'EAU CHAUDE SANITAIRE CHAUFFERIE PLAISANCE	234,29 €	0,00 €	234,29 €
221	PROCEDURE PROMOTEUR	6,00 €	0,00 €	6,00 €
121	PROCEDURE PROMOTEUR	131,99 €	0,00 €	131,99 €

## 7. PATRIMOINE DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

Le syndicat a-t-il un patrimoine immobilier ?

Oui

Non

## 8. CONTRATS EN COURS AU BENEFICE DU SYNDICAT

Le syndicat est-il lié par des contrats générant des revenus ? (contrat d'affichage, contrat de location des parties communes, contrat conclu au titre d'une antenne relais...)

Oui

Non

## 9. EXISTENCE D'EMPRUNT

Existe-t-il un emprunt du syndicat pour son compte ou pour le compte de certains copropriétaires ?

Oui

Non



## 10. COPROPRIETE EN DIFFICULTE

Le syndicat est-il placé sous le régime de l'administration provisoire prévue par les articles 29-1 et suivants de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 ?

Oui

Non

Existe-t-il un mandataire ad hoc en application des art 29-1 A et 29-1 B de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 ?

Oui

Non

## 11. DROIT DE PRIORITE SUR LES LOTS A USAGE DE STATIONNEMENT (ART 8-1 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965)

Un droit de priorité consenti aux copropriétaires à l'occasion de la vente de lots à usage de stationnement a-t-il été voté en assemblée générale ?

Oui

Non

Joindre le procès verbal de l'assemblée

Le règlement de copropriété contient-il une clause spécifique à ce sujet ?

Oui

Non



## B/ DOSSIER TECHNIQUE ET ENVIRONNEMENTAL

Date de construction de l'immeuble (si date connue) : **01/01/2016**

### 1. CARNET D'ENTRETIEN

Type immeuble :

Oui  Non

IGH  Autre

### 2. AMIANTE

Champ d'application : immeuble dont le permis de construire a été délivré avant le 1er janvier 1997.

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

Oui  Non

Joindre la fiche récapitulative du DTA.

### 3. PLOMB (CONSTAT DE RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB)

L'immeuble a-t-il été édifié avant le 1er janvier 1949 ?

Oui  Non

### 4. TERMITES / ETAT PARASITAIRE DES PARTIES COMMUNES

Une recherche a-elle été effectuée sur les parties communes ?

Oui  Non

Joindre l'état parasitaire, s'il y a lieu.

### 5. AUTRES RISQUES SANITAIRES EVENTUELLEMENT CONNUS DANS L'IMMEUBLE

L'immeuble a-t-il été concerné par les risques de légionellose, radon, mérules, etc...

Oui  Non

Ces risques ont-ils fait l'objet d'un traitement ?

Oui  Non

### 6. DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE OU AUDIT ENERGETIQUE

L'immeuble est-il concerné ?

Oui  Non

Dans l'affirmative Joindre DPE ou AUDIT

Le syndicat a-t-il adopté un plan de travaux d'économie ?

Oui  Non

Existe-t-il un contrat de performance énergétique ?

Oui  Non

Joindre le PV de l'assemblée générale

### 7. ASCENSEUR : CONTROLE TECHNIQUE QUINQUENNAL

Existe-t-il des ascenseurs ?

Oui  Non



Si OUI, ont-ils été installés antérieurement au 27 août 2000 ?

Oui  Non

Contrôle technique quinquennal ?

Oui  Non

Joindre la fiche récapitulative du contrôle technique.

## 8. PISCINE

Existence

Oui  Non

Si oui, dispositif de sécurité homologué

Oui  Non

## 9. MESURES ADMINISTRATIVES

L'immeuble ou les locaux font-ils l'objet:

D'un arrêté de péril ?

Oui  Non

D'une déclaration d'insalubrité ?

Oui  Non

D'une injonction de travaux ?

Oui  Non

D'une interdiction d'habiter ?

Oui  Non

D'inscription à l'inventaire ou d'un classement comme monument historique ?

Oui  Non

D'une injonction pour le ravalement des façades ?

Oui  Non

D'un plan de sauvegarde (OPAH)

Oui  Non

## 10. INSTALLATIONS CLASSEES AU TITRE DE LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE)

Existe-t-il une installation classée dans l'immeuble ?

Oui  Non

Si OUI, joindre déclaration et récépissé, autorisation ou enregistrement, et rapport sur la présence de légionella en présence de tours aérorefrigérantes.

## 11. CONTRÔLE DE L'ASSAINISSEMENT

L'immeuble est-il concerné par l'obligation de contrôler le réseau collectif d'assainissement ?

Oui  Non



**Syndicat des copropriétaires de l'immeuble****L'AUTRE MANTES - 10540**

130 ROUTE DE HOUDAN 7 RUE DES PLAISANCES 78711 MANTES .A VILLE

Les copropriétaires de l'immeuble présenté ci-dessus, se sont réunis sur convocation régulière qui leur a été adressée par le syndic à l'adresse suivante : rue des Moulins Salle Maupomet sale C 78711 Mantes la ville

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

**1. ÉLECTION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE**

Majorité nécessaire : Article 24

**Président(e) :** AVOVENTES**AVOVENTES**

17 copropriétaires totalisent 8606 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.****2. ÉLECTION DU SCRUTEUR**

Majorité nécessaire : Article 24

**Scruteur :** AVOVENTES**AVOVENTES**

17 copropriétaires totalisent 8606 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.****3. ÉLECTION D'UN SECRÉTAIRE**

Majorité nécessaire : Article 24

**Secrétaire :** AVOVENTES**AVOVENTES**

18 copropriétaires totalisent 8805 tantièmes au moment du vote

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



Le bureau étant ainsi constitué, le président déclare la séance ouverte.

Le bureau constate, à l'examen de la feuille de présence, dûment émargée par chaque copropriétaire en entrant en séance et mentionnant les nom et domicile de chaque copropriétaire ayant voté par correspondance, que 17 copropriétaires représentant 8606 voix sur 20000 voix constituant le syndicat des copropriétaires, sont présents, représentés ou ont voté par correspondance.



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

AVOVENTES

201 tantièmes

81 tantièmes

189 tantièmes

210 tantièmes

216 tantièmes

79 tantièmes

91 tantièmes

74 tantièmes

203 tantièmes

214 tantièmes

118 tantièmes

199 tantièmes

197 tantièmes

7 tantièmes

72 tantièmes

149 tantièmes

233 tantièmes

252 tantièmes

101 tantièmes

247 tantièmes

225 tantièmes

247 tantièmes

84 tantièmes

19 tantièmes

167 tantièmes

144 tantièmes

81 tantièmes

166 tantièmes

100 tantièmes

115 tantièmes

95 tantièmes

94 tantièmes

179 tantièmes

86 tantièmes

58 tantièmes

94 tantièmes

AVOVENTES



AVOVENTES

235 tantièmes

159 tantièmes

82 tantièmes

76 tantièmes

159 tantièmes

363 tantièmes

147 tantièmes

85 tantièmes

197 tantièmes

192 tantièmes

214 tantièmes

248 tantièmes

182 tantièmes

138 tantièmes

131 tantièmes

230 tantièmes

88 tantièmes

56 tantièmes

227 tantièmes

78 tantièmes

167 tantièmes

95 tantièmes

102 tantièmes

160 tantièmes

15 tantièmes

124 tantièmes

227 tantièmes

131 tantièmes

212 tantièmes

132 tantièmes

106 tantièmes

129 tantièmes

AVOVENTES

Soit un total de 9974 voix

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



## Ordre du jour

Le président rappelle l'ordre du jour après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation et nécessaires à la validité des décisions.

1. ÉLECTION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE
2. ÉLECTION DU SCRUTATEUR
3. ÉLECTION D'UN SECRÉTAIRE
4. COMPTE RENDU DU CONSEIL SYNDICAL SUR SES MISSIONS ET AVIS RENDUS AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE
5. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/07/2024 AU 30/06/2025
6. DÉSIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL
- 6.1. CANDIDATURE DE
- 6.2. CANDIDATURE DE
- 6.3. CANDIDATURE DE
- 6.4. CANDIDATURE DE
- 6.5. CANDIDATURE DE
- 6.6. CANDIDATURE DE
- 6.7. CANDIDATURE DE
- 6.8. CANDIDATURE DE
- 6.9. CANDIDATURE DE
- 6.10. CANDIDATURE DE
7. AJUSTEMENT DU BUDGET PRÉVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/07/2025 AU 30/06/2026
8. VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/07/2026 AU 30/06/2027
9. AJUSTEMENT DU MONTANT DE L'AVANCE DE TRESORERE
10. DÉTERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01/07/2026 AU 30/06/2027
11. AUTORISATION A DONNER AU SYNDIC PAR L'ASSEMBLEE GENERALE DE CONTRACTER AU NOM DU SYNDICAT, DANS LE CADRE DE SON BUDGET PREVISIONNEL, AVEC LA SOCIETE TECH-WAY, LIEE INDIRECTEMENT A LUI, POUR LA MISE EN PLACE D'UN NOUVEAU CONTRAT OU DE PRESTATIONS FONCTUELLES
12. AUTORISATION A DONNER AU SYNDIC DE CONTRACTER AU NOM DU SYNDICAT, AVEC LA SOCIETE TECH-WAY
13. REMPLACEMENT DES MOQUETTES DU BATIMENT A
- 13.1. PRÉAMBULE SANS VOTE
- 13.2. PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE REMPLACEMENT DES MOQUETTES
- 13.3. CHOIX DE LA SOCIETE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE REMPLACEMENT DES MOQUETTES
- 13.4. DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 21 DECRET DU 17 MARS 1967)
- 13.5. HONORAIRES SUR TRAVAUX DE REMPLACEMENT DES MOQUETTES DU BATIMENT A
- 13.6. MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX
14. REPRISE DE L'ENSEMBLE DE LA TUYAUTERIE SUR LA PRODUCTION D'EAU CHAUDE SANITAIRE CHAUFFERIE PLAISANCE
- 14.1. PRÉAMBULE SANS VOTE



- |       |  |
|-------|--|
| 14.2. | PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE REPRISE DE L'ENSEMBLE DE LA TUYAUTERIE SUR LA PRODUCTION D'EAU CHAUDE SANITAIRE - PLAISANCE                     |
| 14.3. | CHOIX DE LA SOCIETE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE REPRISE DE L'ENSEMBLE DE LA TUYAUTERIE SUR LA PRODUCTION D'EAU CHAUDE SANITAIRE - PLAISANCE       |
| 14.4. | HONORAIRES SUR TRAVAUX DE REPRISE DE L'ENSEMBLE DE LA TUYAUTERIE SUR LE CIRCUIT D'EAU CHAUDE SANITAIRE DANS LA CHAUFFERIE PLAISANCE                      |
| 14.5. | MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX   |
| 15.   | REPRISE DE L'ENSEMBLE DE LA TUYAUTERIE SUR LA PRODUCTION D'EAU CHAUDE SANITAIRE CHAUFFERIE HOUDAN  |
| 15.1. | PRÉAMBULE SANS VOTE  |
| 15.2. | PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE REPRISE DE L'ENSEMBLE DE LA TUYAUTERIE SUR LA PRODUCTION D'EAU CHAUDE SANITAIRE CHAUFFERIE HOUDAN               |
| 15.3. | CHOIX DE LA SOCIETE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE REPRISE DE L'ENSEMBLE DE LA TUYAUTERIE SUR LA PRODUCTION D'EAU CHAUDE SANITAIRE CHAUFFERIE HOUDAN |
| 15.4. | DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 21 DECRET DU 17 MARS 1967)  |
| 15.5. | HONORAIRES SUR TRAVAUX DE REPRISE DE L'ENSEMBLE DE LA TUYAUTERIE SUR LA PRODUCTION D'EAU CHAUDE SANITAIRE CHAUFFERIE HOUDAN                              |
| 15.6. | MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX   |
| 16.   | ARRET DE LA PROCEDURE JUDICIAIRE A L'ENCONTRE DU PROMOTEUR   |
| 17.   | PARTICIPATION A DISTANCE AUX ASSEMBLEES GENERALES POUR LES ASSEMBLEES GENERALES A VENIR  |
| 19.   | CONCLUSION   |

La discussion est ouverte sur les différents points de l'ordre du jour.



## Résolutions

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

### **4. COMPTE RENDU DU CONSEIL SYNDICAL SUR SES MISSIONS ET AVIS RENDUS AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE**

L'assemblée générale prend acte du rapport du conseil syndical. Cette résolution ne fait pas l'objet d'un vote

### **5. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/07/2024 AU 30/06/2025**

Majorité nécessaire : Article 24

L'assemblée générale approuve les comptes de charges de l'exercice du 01/07/2024 au 30/06/2025.

# AVOVENTES

18 copropriétaires totalisent 8805 tantièmes au moment du vote

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES VOIX EXPRIMEES DES COPROPRIETAIRES PRESENTS, REPRESENTES ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**

### **6. DÉSIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL**

L'assemblée générale désigne en qualité de membres du conseil syndical, à compter de la présente assemblée, jusqu'à l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice en cours ou celle convoquée en application de l'article 25-1 dernier alinéa de la loi du 10 juillet 1965, les personnes suivantes élues uni nominalement :



## 6.1. CANDIDATURE DE AVOVENTES

Majorité nécessaire : Article 25-1

# AVOVENTES

22 copropriétaires totalisent 9 469 tantièmes au moment du vote

**IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITEREQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.**

L'assemblée générale :

1. constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
2. procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

Majorité nécessaire : Article 24

# AVOVENTES

22 copropriétaires totalisent 9 469 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**



## 6.2. CANDIDATURE DE AVOVENTES

Majorité nécessaire : Article 24

# AVOVENTES

23 copropriétaires totalisent 9705 tantièmes au moment du vote

**IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.**

L'assemblée générale :

1. constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
2. procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

Majorité nécessaire : Article 24

# AVOVENTES

23 copropriétaires totalisent 9705 tantièmes au moment du vote

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



### 6.3. CANDIDATURE DE

Majorité nécessaire : Article 25-1

# AVOVENTES

23 copropriétaires totalisent 9705 tantièmes au moment du vote

**IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.**

L'assemblée générale :

1. constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
2. procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

Majorité nécessaire : Article 24

# AVOVENTES

23 copropriétaires totalisent 9705 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**



#### 6.4. CANDIDATURE DE

# AVOVENTES

Majorité nécessaire : Article 25-1

# AVOVENTES

23 copropriétaires totalisent 9705 tantièmes au moment du vote

**IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.**

L'assemblée générale :

1. constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
2. procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

Majorité nécessaire : Article 24

# AVOVENTES

23 copropriétaires totalisent 9705 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**



## 6.5. CANDIDATURE DE AVOVENTES

Majorité nécessaire : Article 25-1

# AVOVENTES

23 copropriétaires totalisent 9705 tantièmes au moment du vote

**IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.**

L'assemblée générale :

1. constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
2. procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

Majorité nécessaire : Article 24

# AVOVENTES

23 copropriétaires totalisent 9705 tantièmes au moment du vote

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



## 6.6. CANDIDATURE DE AVOVENTES

Majorité nécessaire : Article 25-1

# AVOVENTES

23 copropriétaires totalisent 9705 tantièmes au moment du vote

**IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.**

L'assemblée générale :

1. constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
2. procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

Majorité nécessaire : Article 24

# AVOVENTES

23 copropriétaires totalisent 9705 tantièmes au moment du vote

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



## 6.7. CANDIDATURE DE

Majorité nécessaire : Article 25-1

# AVOVENTES

23 copropriétaires totalisent 9705 tantièmes au moment du vote

**IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.**

L'assemblée générale :

1. constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
2. procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

Majorité nécessaire : Article 24

# AVOVENTES

23 copropriétaires totalisent 9705 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**



## 6.8. CANDIDATURE DE I AVOVENTES

Majorité nécessaire : Article 25-1

# AVOVENTES

23 copropriétaires totalisent 9705 tantièmes au momen: du vote

**IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.**

L'assemblée générale :

1. constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
2. procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

Majorité nécessaire : Article 24

# AVOVENTES

23 copropriétaires totalisent 9705 tantièmes au moment du vote

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



## 6.9. CANDIDATURE DE AVOVENTES

Majorité nécessaire : Article 25-1

# AVOVENTES

23 copropriétaires totalisent 9705 tantièmes au moment du vote

**IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.**

L'assemblée générale :

1. constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
2. procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

Majorité nécessaire : Article 24

# AVOVENTES

23 copropriétaires totalisent 9705 tantièmes au moment du vote

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



## 6.10. CANDIDATURE DE AVOVENTES

Majorité nécessaire : Article 25-1

# AVOVENTES

23 copropriétaires totalisent 9705 tantièmes au momen: du vote

**IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.**

L'assemblée générale :

1. constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
2. procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

Majorité nécessaire : Article 24

# AVOVENTES

23 copropriétaires totalisent 9705 tantièmes au momen: du vote

**CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**



## **7. AJUSTEMENT DU BUDGET PRÉVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/07/2025 AU 30/06/2026**

Majorité nécessaire : Article 24

L'assemblée générale fixe le budget de l'exercice à la somme de 347 902.00 euros.

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

Rappel :

Il est rappelé à tous les copropriétaires que les appels de provisions émis par le syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante, dans la limite du budget ci-dessus adopté, sont exigibles le premier jour de chaque trimestre civil, soit les 1ers janvier, avril, juillet et octobre (Article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

# AVOVENTES

23 copropriétaires totalisent 9705 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**

## **8. VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/07/2026 AU 30/06/2027**

Majorité nécessaire : Article 24

L'assemblée générale fixe le budget de l'exercice à la somme de 347 902.00 euros.

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

Rappel :

Il est rappelé à tous les copropriétaires que les appels de provisions émis par le syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante, dans la limite du budget ci-dessus adopté, sont exigibles le premier jour de chaque trimestre civil, soit les 1ers janvier, avril, juillet et octobre (Article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

# AVOVENTES

23 copropriétaires totalisent 9705 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**



## 9. AJUSTEMENT DU MONTANT DE L'AVANCE DE TRESORERIE

Majorité nécessaire : Article 24

L'assemblée générale décide de fixer le montant de l'avance de trésorerie à 1/6 du montant du budget de l'exercice, soit à la somme de 57 983.00 euros.

Compte tenu de l'avance de trésorerie existante, il convient de la réajuster à hauteur de 10 499,17 euros.

Le montant du réajustement sera appelé

- le 1er avril à hauteur de 100 %, soit 10 499,17 euros

# AVOVENTES

24 copropriétaires totalisent 9898 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**



## 10. DÉTERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01/07/2026 AU 30/06/2027

Majorité nécessaire : Article 25-1

L'Assemblée Générale est informée de son obligation de cotiser au fonds travaux pour l'exercice du 01/07/2026 au 30/06/2027, celle-ci s'élève au minimum :

- à 5% du budget prévisionnel en l'absence d'adoption d'un plan pluriannuel de travaux soit la somme de 17395.10 euros.

L'Assemblée Générale décide de ne pas augmenter le montant de la cotisation annuelle.

La cotisation au fonds travaux, représentant 5 % du budget prévisionnel, sera appelée selon les mêmes modalités que le budget prévisionnel, selon la clé « charges communes générales ».

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

# AVOVENTES

25 copropriétaires totalisent 10 026 tantièmes au moment du vote

**IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.**

L'assemblée générale :

1. constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
2. procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

Majorité nécessaire : Article 24

# AVOVENTES

25 copropriétaires totalisent 10 026 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**



**11. AUTORISATION A DONNER AU SYNDIC PAR L'ASSEMBLEE GENERALE DE CONTRACTER AU NOM DU SYNDICAT, DANS LE CADRE DE SON BUDGET PREVISIONNEL, AVEC LA SOCIETE TECH-WAY, LIEE INDIRECTEMENT A LUI, POUR LA MISE EN PLACE D'UN NOUVEAU CONTRAT OU DE PRESTATIONS PONCTUELLES**

Majorité nécessaire : Article 24

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

L'Assemblée générale autorise spécialement le syndic à contracter avec TECH-WAY pour le compte du syndicat dans le cadre de ses pouvoirs de gestion courante, après avis du conseil syndical, et après mise en concurrence en cas de dépassement du montant la rendant obligatoire ou sur demande du conseil syndical, les prestations ou contrats suivants :

Listez les nouveaux contrats et/ou prestations ponctuelles que vous souhaitez mettre en place dans la copropriété (vous pouvez ne faire intervenir TECH-WAY que dans le cadre de prestations ponctuelles) – Retirez les mentions inutiles.

Intervention ponctuelles portant sur des menus travaux d'entretien courant

Tout nouveau contrat dans les domaines Hygiène de l'Air, Maitrise des Nuisibles et Protection incendie

# AVOVENTES

25 copropriétaires totalisent 10026 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**



## **12. AUTORISATION A DONNER AU SYNDIC DE CONTRACTER AU NOM DU SYNDICAT, AVEC LA SOCIETE TECH-WAY**

Majorité nécessaire : Article 24

Conformément à l'article 39 du décret du 17 mars 1967, l'assemblée générale est informée que la société TECH-WAY est une filiale du Groupe EMERIA, au même titre que le syndic.

L'Assemblée générale autorise spécialement le syndic à contracter avec TECH-WAY pour le compte du syndicat dans le cadre de ses pouvoirs de gestion courante et du budget prévisionnel, après avis du conseil syndical, et après mise en concurrence en cas de dépassement du montant la rendant obligatoire ou lorsqu'elle est sollicitée aux termes d'un avis du conseil syndical, dans le cadre de prestations ponctuelles portant sur des menus travaux d'entretien courant ou de nouveaux contrats ou marchés de maîtrise des nuisibles, d'hygiène de l'air ou de protection incendie.

# AVOVENTES

25 copropriétaires totalisent 10 026 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**

## **13. REMPLACEMENT DES MOQUETTES DU BATIMENT A**

### **13.1. PRÉAMBULE SANS VOTE**

Préambule :

Faire un historique : lié à un diagnostic, issu d'une visite d'immeuble, etc....

### **13.2. PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE REMPLACEMENT DES MOQUETTES**

Majorité nécessaire : Article 24

L'assemblée générale décide de l'exécution des travaux de remplacement des moquettes du bâtiment A par un revêtement simple d'entretien (type lino ou PVC) selon le descriptif joint à la convocation.

# AVOVENTES

11 copropriétaires totalisent 3148 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**



### 13.3. CHOIX DE LA SOCIETE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE REMPLACEMENT DES MOQUETTES

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

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

# AVOVENTES

11 copropriétaires totalisent 3148 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉOLUTION EST REJETEE À LA MAJORITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**

### 13.4. DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 21 DECRET DU 17 MARS 1967)

Majorité nécessaire : Article 24

L'Assemblée générale donne pouvoir au conseil syndical pour rechercher une offre concurrentielle et choisir le prestataire dans la limite d'un montant de 5000 euros TC et dans un délai de deux mois à l'issue de la présente assemblée générale.

L'Assemblée générale prend acte que le délégué rendra compte de l'exécution de sa mission lors de la prochaine assemblée générale.

# AVOVENTES

11 copropriétaires totalisent 3148 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**



### 13.5. HONORAIRES SUR TRAVAUX DE REMPLACEMENT DES MOQUETTES DU BATIMENT A

Majorité nécessaire : Article 24

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation, fixe la rémunération spécifique du syndic à 11.05 % du montant HT des travaux, soit un montant de 385.01 € TTC. Cette rémunération comprend notamment la gestion comptable et financière (ouverture d'un compte travaux, édition des appels de fonds, encaissements, règlement des situations selon avancement, comptabilisation, solde du compte), la gestion administrative (souscription d'assurances obligatoires, signature des marchés ou ordres de service, rédaction et signature du procès-verbal de réception et du constat de levées de réserves) ainsi que le suivi de l'avancement et du bon déroulement des travaux (participation à 1 visite).

# AVOVENTES

11 copropriétaires totalisent 3148 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**

### 13.6. MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

L'assemblée générale autorise le syndic à procéder, selon la clé de répartition « CHARGES BATIMENT A », aux appels de provisions exigibles comme suit :

- Le 01/03/2026 pour 50 %.
- Le 01/04/2026 pour le solde.

L'Assemblée prend acte que le plan de financement tel qu'il vient d'être adopté, ne permet pas de placement de fonds au profit du syndicat des copropriétaires, mais seulement le paiement des situations de travaux au fur et à mesure de leur échéance.

# AVOVENTES

11 copropriétaires totalisent 3148 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**



## **14. REPRISE DE L'ENSEMBLE DE LA TUYAUTERIE SUR LA PRODUCTION D'EAU CHAUDE SANITAIRE CHAUFFERIE PLAISANCE**

### **14.1. PRÉAMBULE SANS VOTE**

Préambule :

Faire un historique : lié à un diagnostic, issu d'une visite d'immeuble, etc...

### **14.2. PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE REPRISE DE L'ENSEMBLE DE LA TUYAUTERIE SUR LA PRODUCTION D'EAU CHAUDE SANITAIRE - PLAISANCE**

Majorité nécessaire : Article 24

L'assemblée générale décide de l'exécution des travaux de reprise de l'ensemble de la tuyauterie sur la production d'eau chaude de la chaufferie PLAISANCE selon le descriptif joint à la convocation.

# AVOVENTES

10 copropriétaires totalisent 13107 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES  
PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**

### **14.3. CHOIX DE LA SOCIETE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE REPRISE DE L'ENSEMBLE DE LA TUYAUTERIE SUR LA PRODUCTION D'EAU CHAUDE SANITAIRE - PLAISANCE**

Majorité nécessaire : Article 24

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation et en avoir débattu, confie la réalisation des travaux de reprise de l'ensemble de la tuyauterie sur la production d'eau chaude de la chaufferie PLAISANCE à la société HUBERT pour un montant de 12 326.60 € TTC.

# AVOVENTES

10 copropriétaires totalisent 13187 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES  
PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**



#### **14.4. HONORAIRES SUR TRAVAUX DE REPRISE DE L'ENSEMBLE DE LA TUYAUTERIE SUR LE CIRCUIT D'EAU CHAUDE SANITAIRE DANS LA CHAUFFERIE PLAISANCE**

Majorité nécessaire : Article 24

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation, fixe la rémunération spécifique du syndic à 1,51 % du montant HT des travaux, soit un montant de 169.00 € TTC. Cette rémunération comprend notamment la gestion comptable et financière (ouverture d'un compte travaux, édition des appels de fonds, encaissements, règlement des situations selon avancement, comptabilisation, solde du compte), la gestion administrative (souscription d'assurances obligatoires, signature des marchés ou ordres de service, rédaction et signature du procès-verbal de réception et du constat de levées de réserves) ainsi que le suivi de l'avancement et du bon déroulement des travaux (participation à 1 visite).

# AVOVENTES

10 copropriétaires totalisent 13187 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**

#### **14.5. MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX**

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

L'assemblée générale autorise le syndic à procéder, selon la clé de répartition « DEPENSES CHAUFFERIE 2 - PLAISANCE », appels de provisions exigibles comme suit :

- Le 15/02/2026 pour 100 %.

L'Assemblée prend acte que le plan de financement tel qu'il vient d'être adopté, ne permet pas de placement de fonds au profit du syndicat des copropriétaires, mais seulement le paiement des situations de travaux au fur et à mesure de leur échéance.

# AVOVENTES

10 copropriétaires totalisent 13187 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**



## **15. REPRISE DE L'ENSEMBLE DE LA TUYAUTERIE SUR LA PRODUCTION D'EAU CHAUDE SANITAIRE CHAUFFERIE HOUDAN**

### **15.1. PRÉAMBULE SANS VOTE**

Préambule :

Faire un historique : lié à un diagnostic, issu d'une visite d'immeuble, etc....

### **15.2. PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE REPRISE DE L'ENSEMBLE DE LA TUYAUTERIE SUR LA PRODUCTION D'EAU CHAUDE SANITAIRE CHAUFFERIE HOUDAN**

Majorité nécessaire : Article 24

L'assemblée générale décide de l'exécution des travaux de reprise de la tuyauterie sur la production d'eau chaude sanitaire de la chaufferie HOUDAN, selon le descriptif joint à la convocation.

# AVOVENTES

16 copropriétaires totalisent 7394 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**

### **15.3. CHOIX DE LA SOCIETE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE REPRISE DE L'ENSEMBLE DE LA TUYAUTERIE SUR LA PRODUCTION D'EAU CHAUDE SANITAIRE CHAUFFERIE HOUDAN**

Majorité nécessaire : Article 24

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation et en avoir débattu, confie la réalisation des travaux de reprise de la tuyauterie sur la production d'eau chaude sanitaire de la chaufferie HOUDAN à la société HUBERT pour un montant de 13 663,10 € TTC.

# AVOVENTES

16 copropriétaires totalisent 7394 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**



#### **15.4. DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 21 DECRET DU 17 MARS 1967)**

Cette résolution est sans objet en raison du vote intervenu lors de la résolution précédente.

#### **15.5. HONORAIRES SUR TRAVAUX DE REPRISE DE L'ENSEMBLE DE LA TUYAUTERIE SUR LA PRODUCTION D'EAU CHAUDE SANITAIRE CHAUFFERIE HOUDAN**

Majorité nécessaire : Article 24

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation, fixe la rémunération spécifique du syndic à 1,36 % du montant HT des travaux, soit un montant de 169,00 € TTC. Cette rémunération comprend notamment la gestion comptable et financière (ouverture d'un compte travaux, édition des appels de fonds, encaissements, règlement des situations selon avancement, comptabilisation, solde du compte), la gestion administrative (souscription d'assurances obligatoires, signature des marchés ou ordres de service, rédaction et signature du procès-verbal de réception et du constat de levées de réserves) ainsi que le suivi de l'avancement et du bon déroulement des travaux (participation à 0 visite).

# AVOVENTES

16 copropriétaires totalisent 7394 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**

#### **15.6. MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX**

Majorité nécessaire : Article 24

L'assemblée générale autorise le syndic à procéder, selon la clé de répartition « DEPENSES CHAUFFERIE 1-HOUDAN » (libellé), aux appels de provisions exigibles comme suit :

- Le 15/02/2026 pour 50 %
- Le 15/03/2026 pour le solde.

L'Assemblée prend acte que le plan de financement tel qu'il vient d'être adopté, ne permet pas de placement de fonds au profit du syndicat des copropriétaires, mais seulement le paiement des situations de travaux au fur et à mesure de leur échéance.

# AVOVENTES

16 copropriétaires totalisent 7394 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**



## 16. ARRET DE LA PROCEDURE JUDICIAIRE A L'ENCONTRE DU PROMOTEUR

Majorité nécessaire : Article 24

L'assemblée générale après en avoir délibéré, décide d'arrêter la procédure à l'encontre du promoteur.

# AVOVENTES

25 copropriétaires totalisent 10026 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**

## 17. PARTICIPATION A DISTANCE AUX ASSEMBLEES GENERALES POUR LES ASSEMBLEES GENERALES A VENIR

Majorité nécessaire : Article 24

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de permettre la participation à distance des copropriétaires aux assemblées générales, conformément à l'article 17-1-A de la Loi du 10 juillet 1965 et aux articles 13-1 et 13-2 du Décret du 17 mars 1967.

En conséquence, elle retient la solution 8x8, mise à disposition sans frais par votre syndic, qui permet la retransmission continue et simultanée des délibérations ainsi que la transmission de la voix des participants à distance.

Les copropriétaires souhaitant participer à distance devront prévenir le syndic au moins trois jours avant la date de l'assemblée générale en lui précisant leur adresse mail et leur numéro de téléphone portable.

# AVOVENTES

25 copropriétaires totalisent 10026 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**

## 18. CONCLUSION



L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant la parole, le président, après émargement de la feuille de présence par les membres du bureau lève la séance à 19 h 30.

**Le président**

AVOVENTES

**Le secrétaire**

AVOVENTES

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

AVOVENTES

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

Alinéa 2 et suivants

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

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

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

**Syndicat des copropriétaires de l'immeuble**

**L'AUTRE MANTES - 10540**

130 ROUTE DE HOUDAN 7 RUE DES PLAISANCES 78711 MANTES LA VILLE

Les copropriétaires de l'immeuble présenté ci-dessus, se sont réunis sur convocation régulière qui leur a été adressée par le syndic à l'adresse suivante : rue des Moulins Salle Maupomet sale C 78711 Mantes la ville

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

**1. ÉLECTION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE**

Majorité nécessaire : Article 24

**Président(e)**

**AVOVENTES**

29 copropriétaires totalisent 10765 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**

**2. ÉLECTION DU SCRUTEUR**

Majorité nécessaire : Article 24

**Scruteur**

**AVOVENTES**

29 copropriétaires totalisent 10765 tantièmes au moment du vote

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

**3. ÉLECTION D'UN SECRÉTAIRE**

Majorité nécessaire : Article 24

**Secrétaire**

**AVOVENTES**

29 copropriétaires totalisent 10765 tantièmes au moment du vote

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



Le bureau étant ainsi constitué, le président déclare la séance ouverte.

Le bureau constate, à l'examen de la feuille de présence, dûment émargée par chaque copropriétaire en entrant en séance et mentionnant les nom et domicile de chaque copropriétaire ayant voté par correspondance, que **29** copropriétaires représentant **10765** voix sur **20000** voix constituant le syndicat des copropriétaires, sont présents, représentés ou ont voté par correspondance.

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

AVOVENTES

201 tantièmes

81 tantièmes

189 tantièmes

206 tantièmes

216 tantièmes

79 tantièmes

74 tantièmes

203 tantièmes

214 tantièmes

118 tantièmes

199 tantièmes

197 tantièmes

7 tantièmes

72 tantièmes

149 tantièmes

233 tantièmes

101 tantièmes

247 tantièmes

247 tantièmes

19 tantièmes

146 tantièmes

167 tantièmes

81 tantièmes

166 tantièmes

100 tantièmes

115 tantièmes

215 tantièmes

95 tantièmes

94 tantièmes

86 tantièmes

58 tantièmes

94 tantièmes

235 tantièmes

252 tantièmes

82 tantièmes

76 tantièmes

AVOVENTES

AVOVENTES

AVOVENTES

AVOVENTES

159	tantièmes
363	tantièmes
147	tantièmes
85	tantièmes
192	tantièmes
182	tantièmes
138	tantièmes
131	tantièmes
56	tantièmes
78	tantièmes
167	tantièmes
95	tantièmes
102	tantièmes
160	tantièmes
15	tantièmes
227	tantièmes
131	tantièmes
212	tantièmes
132	tantièmes
106	tantièmes
129	tantièmes
236	tantièmes
83	tantièmes

Soit un total de 8440 voix

Découlant de la feuille de présence émarginée et signée par les membres du bureau.

## Ordre du jour

Le président rappelle l'ordre du jour après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation et nécessaires à la validité des décisions.

1. ÉLECTION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE
2. ÉLECTION DU SCRUTATEUR
3. ÉLECTION D'UN SECRÉTAIRE
4. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/07/2023 AU 30/06/2024
5. QUITUS AU SYNDIC
6. DÉSIGNATION DU SYNDIC FONCIA -
7. COMPTE RENDU DU CONSEIL SYNDICAL SUR SES MISSIONS ET AVIS RENDUS AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE
8. DÉSIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL
- 8.1. CANDIDATURE DE
- 8.2. CANDIDATURE DE
- 8.3. CANDIDATURE DE
- 8.4. CANDIDATURE DE
- 8.5. CANDIDATURE DE
- 8.6. CANDIDATURE DE
- 8.7. CANDIDATURE DE
- 8.8. CANDIDATURE DE
- 8.9. CANDIDATURE DE
- 8.10. CANDIDATURE DE
9. DEMANDE DE LOGIREP POUR MODIFIER LES DATES DE L'EXERCICE COMPTABLE
10. AJUSTEMENT DU BUDGET PRÉVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/07/2024 AU 30/06/2025
11. VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/07/2025 AU 30/06/2026
12. POINT D'INFORMATION SUR LA PROCEDURE JUDICIAIRE
13. DECISION A PRENDRE CONCERNANT LA POURSUITE OU NON DE LA PROCEDURE JUDICIAIRE
14. POINT D'INFORMATION SUR LES PROCEDURES DE RECOURVREMENT EN COURS
15. AMENAGEMENT SERRE
- 15.1. PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE AMÉNAGEMENT SERRE
- 15.2. CHOIX DE LA SOCIETE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE AMÉNAGEMENT SERRE
- 15.3. DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 21 DECRET DU 17 MARS 1967)
- 15.4. HONORAIRES SUR TRAVAUX DE D'AMENAGEMENT DE LA SERRE
- 15.5. MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX
16. POSE DE PICS ANTI-PIGEONS BAT D
- 16.1. PRÉAMBULE SANS VOTE
- 16.2. PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE POSE DE PICS ANTI-PIGEONS BAT D

- 16.3. CHOIX DE LA SOCIETE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE POSE DE PICS ANTI-PIGEONS BAT D
- 16.4. DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 21 DECRET DU 17 MARS 1967)
- 16.5. HONORAIRES SUR TRAVAUX DE POSE DE PIC ANTI PIGEONS
- 16.6. MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX
17. DEMANDE DE AVOVENTES POUR LA MOQUETTE DU 2 EME BAT A
18. REMPLACEMENT DE LA MOQUETTE 2EME ETAGE BÂT A
- 18.1. PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE REMPLACEMENT DE LA MOQUETTE 2EME ÉTAGE BÂT A
- 18.2. CHOIX DE LA SOCIETE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE REMPLACEMENT DE LA MOQUETTE 2EME ÉTAGE BÂT A
- 18.3. DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 21 DECRET DU 17 MARS 1967)
- 18.4. HONORAIRES SUR TRAVAUX DE REMPLACEMENT DE LA MOQUETTE
- 18.5. MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX
19. REPRISE DU SOL DEVANT LE BÂTIMENT I COTE PLAISANCE - CREATION D'UNE PENTE
- 19.1. PRÉAMBULE SANS VOTE
- 19.2. PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE CRÉATION D'UNE PENTE
- 19.3. CHOIX DE LA SOCIETE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE CRÉATION D'UNE PENTE
- 19.4. DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 21 DECRET DU 17 MARS 1967)
- 19.5. HONORAIRES SUR TRAVAUX DE RÉFECTION DU SOL ET CRÉATION D'UNE PENTE
- 19.6. MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX
20. INSTALLATION, GESTION ET ENTRETIEN D'UNE INFRASTRUCTURE DE RECHARGE POUR VÉHICULES ÉLECTRIQUES ET HYBRIDES RECHARGEABLES
21. CONCLUSION

La discussion est ouverte sur les différents points de l'ordre du jour.

## Résolutions

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

### 4. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/07/2023 AU 30/06/2024

Majorité nécessaire : Article 24

Pièces annexes :

- L'état financier après répartition, au 30/06/2024 (annexe 1),
- Le compte de gestion général de l'exercice clos réalisé du 01/07/2023 au 30/06/2024 comprenant :
  - Annexe 2 : les charges et produits de l'exercice par nature,
  - Annexe 3 : les opérations courantes par clés de répartition,
  - Annexe 4 : les travaux et opérations exceptionnelles, votés, clôturés,
  - Annexe 5 : les travaux et opérations exceptionnelles, votés, non clôturés, par clés de répartition
- La liste des copropriétaires débiteurs et créditeurs,
- La répartition individuelle transmise préalablement à la présente assemblée générale par courrier séparé,

Modalités de vérification des pièces justificatives des charges :

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

Projet de résolution :

L'assemblée générale approuve les comptes de charges de l'exercice du 01/07/2023 au 30/06/2024

# AVOVENTES

29 copropriétaires totalisent 10765 tantièmes au moment du vote

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

### 5. QUITUS AU SYNDIC

Majorité nécessaire : Article 24

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

# AVOVENTES

33 copropriétaires totalisent 11479 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**

## 6. DÉSIGNATION DU SYNDIC FONCIA -

Majorité nécessaire : Article 25-1

Pièces annexes : Contrat de syndic « type »

Projet de résolution :

L'assemblée générale désigne Foncia VBDS dont le siège social est 5 RUE DU PAYS DE FRANCE 95000 CERGY en qualité de syndic, selon contrat joint à la convocation, à compter du 01/04/2025 jusqu'au 31/03/2027.

L'assemblée mandate le président de séance pour signer le contrat de syndic.

# AVOVENTES

34 copropriétaires totalisent 11560 tantièmes au moment du vote

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

## 7. COMPTE RENDU DU CONSEIL SYNDICAL SUR SES MISSIONS ET AVIS RENDUS AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE

L'assemblée générale prend acte du rapport du conseil syndical. Cette résolution ne fait pas l'objet d'un vote

## 8. DÉSIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

L'assemblée générale désigne en qualité de membres du conseil syndical, à compter de la présente assemblée, jusqu'à l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice en cours ou celle convoquée en application de l'article 25-1 dernier alinéa de la loi du 10 juillet 1965, les personnes suivantes élues uni nominalement :

### 8.1. CANDIDATURE DE

Majorité nécessaire : Article 25-1

# AVOVENTES

34 copropriétaires totalisent 11560 tantièmes au moment du vote

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

## 8.2. CANDIDATURE DE AVOVENTES

Majorité nécessaire : Article 25-1

# AVOVENTES

34 copropriétaires totalisent 11560 tantièmes au moment du vote  
**CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ.**

## 8.3. CANDIDATURE DE AVOVENTES

Majorité nécessaire : Article 25-1

# AVOVENTES

34 copropriétaires totalisent 11560 tantièmes au moment du vote  
**CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ.**

## 8.4. CANDIDATURE DE AVOVENTES

Majorité nécessaire : Article 25-1

# AVOVENTES

34 copropriétaires totalisent 11560 tantièmes au moment du vote  
**CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ.**

## 8.5. CANDIDATURE DE AVOVENTES

Majorité nécessaire : Article 25-1

# AVOVENTES

34 copropriétaires totalisent 11560 tantièmes au moment du vote  
**CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ.**

**8.6. CANDIDATURE DE I AVOVENTES**

Majorité nécessaire : Article 25-1

**AVOVENTES**

34 copropriétaires totalisent 11560 tantièmes au moment du vote

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

**8.7. CANDIDATURE DE I AVOVENTES**

Majorité nécessaire : Article 25-1

**AVOVENTES**

34 copropriétaires totalisent 11560 tantièmes au moment du vote

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

**8.8. CANDIDATURE DE I AVOVENTES**

Majorité nécessaire : Article 25-1

**AVOVENTES**

34 copropriétaires totalisent 11560 tantièmes au moment du vote

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

**8.9. CANDIDATURE DE I AVOVENTES**

Majorité nécessaire : Article 25-1

**AVOVENTES**

34 copropriétaires totalisent 11560 tantièmes au moment du vote

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

## 8.10. CANDIDATURE DE AVOVENTES

Majorité nécessaire : Article 25-1

# AVOVENTES

34 copropriétaires totalisent 11560 tantièmes au moment du vote

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

## 9. DEMANDE DE LOGIREP POUR MODIFIER LES DATES DE L'EXERCICE COMPTABLE

Majorité nécessaire : Article 24

L'assemblée générale connaissance prise de la demande de LOGIREP et de l'article 5 du décret N°2005-240 du 14 mars 2005 : « L'exercice comptable du syndicat des copropriétaires couvre une période de 12 mois. Les comptes sont arrêtés à la date de clôture de l'exercice. Pour le 1er exercice, l'assemblée générale des copropriétaires fixe la date de clôture des comptes et la durée de cet exercice qui ne pourra excéder 18 mois. La date de clôture de l'exercice pourra être modifiée sur décision motivée de l'assemblée générale des copropriétaires. Un délai minimum de 5 ans devra être respecté entre les deux décisions d'assemblées générales modifiant la date de clôture. »

Projet de résolution :

L'Assemblée Générale décide de modifier la date d'arrêt comptable de la copropriété et de la fixer au 31/12 de chaque année à compter de l'exercice en cours.

L'assemblée prend acte que l'exercice en cours sera d'une durée de 18 mois, soit du 01/06/2024 au 31/12/2025.

L'exercice suivant sera donc du 01/01/2026 au 31/12/2027.

Par conséquent l'exercice comptable du 01/06/2024 se terminera le 31/12/2025, le budget sera donc pour cette exercice de 18 mois de 444 252 euros.

# AVOVENTES

34 copropriétaires totalisent 11560 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉOLUTION EST REJETEE À LA MAJORITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**

## **10. AJUSTEMENT DU BUDGET PRÉVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/07/2024 AU 30/06/2025**

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

L'assemblée générale fixe le budget de l'exercice à la somme de 296168 euros.

Elle autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du  $\frac{1}{4}$  du budget voté, le 1er jour de chaque trimestre.

Rappel :

Il est rappelé à tous les copropriétaires que les appels de provisions émis par le syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante, dans la limite du budget ci-dessus adopté, sont exigibles le premier jour de chaque trimestre civil, soit les 1ers janvier, avril, juillet et octobre (Article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

# AVOVENTES

34 copropriétaires totalisent 11560 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**

## **11. VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/07/2025 AU 30/06/2026**

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

L'assemblée générale fixe le budget de l'exercice à la somme de 296878.00 euros.

Elle autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du  $\frac{1}{4}$  du budget voté, le 1er jour de chaque trimestre.

Rappel :

Il est rappelé à tous les copropriétaires que les appels de provisions émis par le syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante, dans la limite du budget ci-dessus adopté, sont exigibles le premier jour de chaque trimestre civil, soit les 1ers janvier, avril, juillet et octobre (Article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

# AVOVENTES

34 copropriétaires totalisent 11560 tantièmes au moment du vote

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

## 12. POINT D'INFORMATION SUR LA PROCEDURE JUDICIAIRE

L'assemblée générale est informée que la procédure judiciaire est au point mort - en l'absence de retour de l'expert suite à l'expertise du 19 septembre 2023 - la note d'étape n'a pas été diffusée et le calendrier présenté par celui-ci non tenu.

Malgré les relances de l'avocat du syndicat des copropriétaires Maître PEYRONNE et la saisine du Juge chargé du contrôle des expertises rien ne bouge.

## 13. DECISION A PRENDRE CONCERNANT LA POURSUITE OU NON DE LA PROCEDURE JUDICIAIRE

Majorité nécessaire : Article 24

L'assemblée générale connaissance prise des informations sur l'état de la procédure, décide de mettre fin à la procédure judiciaire contre le promoteur.

# AVOVENTES

34 copropriétaires totalisent 11 560 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉSOLUTION EST REJETEE À LA MAJORITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**

## 14. POINT D'INFORMATION SUR LES PROCEDURES DE RECOUVREMENT EN COURS

Dossier AVOVENTES

Le délibéré de l'audience d'orientation en vue de la vente forcée a lieu le 7 mars : il devrait en résulter une date pour la vente par adjudication les propriétaires n'ayant pas pu justifier d'une vente amiable en cours lors de la dernière audience. A ce jour le compte est débiteur de 25972,99 euros

Le montant de la mise à prix avait été fixé à 31 500 euros à l'assemblée générale du 29/03/2023.

Dossier AVOVENTES

des saisies sur compte bancaire ont été effectuées par voie d'huissier montant de la dette 15327,23 euros.

Le montant de la mise à prix avait été fixé à 27 500 euros à l'assemblée générale du 30/06/2024.

Dossier AVOVENTES

Transmis à l'avocat en vue de son assignation pour obtenir condamnation de payer les charges, ce qui permettra de faire des saisies de loyers, sur comptes bancaires ou autres - à ce jour montant de la dette 4881,72 euros

## 15. AMENAGEMENT SERRE

### 15.1. PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE AMÉNAGEMENT SERRE

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

L'assemblée générale décide de l'exécution des travaux d'aménagement de la serre en terrain de pétanque selon le descriptif joint à la convocation.

# AVOVENTES

34 copropriétaires totalisent 11560 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉOLUTION EST REJETEE À LA MAJORITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**

### 15.2. CHOIX DE LA SOCIETE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE AMÉNAGEMENT SERRE

Projet de résolution :

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

### 15.3. DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 21 DECRET DU 17 MARS 1967)

Historique :

La délégation de pouvoir ne peut porter que sur une décision relevant de l'article 24.

Projet de résolution :

L'Assemblée générale donne pouvoir au conseil syndical pour rechercher une offre concurrentielle et choisir le prestataire dans la limite d'un montant de (montant) euros TTC et dans un délai de deux mois à l'issue de la présente assemblée générale.

L'Assemblée générale prend acte que le délégataire rendra compte de l'exécution de sa mission lors de la prochaine assemblée générale.

#### **15.4. HONORAIRES SUR TRAVAUX DE D'AMENAGEMENT DE LA SERRE**

Préambule :

L'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 précise que les honoraires du syndic pour la gestion des travaux non compris dans le budget prévisionnel ne sont pas inclus dans le forfait annuel et doivent faire l'objet d'un vote spécifique en assemblée générale.

Les prestations supplémentaires occasionnées par les travaux sont détaillées dans la proposition d'honoraires jointe, proposition qui a été validée par votre conseil syndical.

Le vote de ces honoraires est nécessaire. A défaut, les prestations du syndic ne seraient pas financées et l'organisation et le suivi des travaux ne pourraient pas être pleinement réalisés.

Pièce Annexe : proposition d'honoraires

Projet de résolution :

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation, fixe la rémunération spécifique du syndic à ..... % du montant HT des travaux, soit un montant de .... € TTC.

Cette rémunération comprend notamment la gestion comptable et financière (ouverture d'un compte travaux, édition des appels de fonds, encaissements, règlement des situations selon avancement, comptabilisation, solde du compte), la gestion administrative (souscription d'assurances obligatoires, signature des marchés ou ordres de service, rédaction et signature du procès-verbal de réception et du constat de levées de réserves) ainsi que le suivi de l'avancement et du bon déroulement des travaux (participation à X visites).

#### **15.5. MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX**

Projet de résolution :

L'assemblée générale autorise le syndic à procéder, selon la clé de répartition « CHARGES GENERALES », aux appels de provisions exigibles comme suit :

- Le 01/07/2025 pour 100 %.

L'Assemblée prend acte que le plan de financement tel qu'il vient d'être adopté, ne permet pas de placement de fonds au profit du syndicat des copropriétaires, mais seulement le paiement des situations de travaux au fur et à mesure de leur échéance.

#### **16. POSE DE PICS ANTI-PIGEONS BAT D**

##### **16.1. PRÉAMBULE SANS VOTE**

Préambule :

Beaucoup de fientes de pigeons sont retrouvés dans l'escalier de ce bâtiment

## **16.2. PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE POSE DE PICS ANTI-PIGEONS BAT D**

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

L'assemblée générale décide de l'exécution des travaux de pose de pics anti-pigeons selon le descriptif joint à la convocation.

**POUR** : 435 sur 435 tantièmes

**CONTRE** : 0 sur 435 tantièmes

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes

**DÉFAILLANTS** : 0 tantièmes

3 copropriétaires totalisent 435 tantièmes au moment du vote

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

## **16.3. CHOIX DE LA SOCIETE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE POSE DE PICS ANTI-PIGEONS BAT D**

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation et en avoir débattu, confie la réalisation des travaux de pose de pics anti-pigeons à AVIPUR pour un montant de 638€ TTC.

**POUR** : 435 sur 435 tantièmes

**CONTRE** : 0 sur 435 tantièmes

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes

**DÉFAILLANTS** : 0 tantièmes

3 copropriétaires totalisent 435 tantièmes au moment du vote

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

## **16.4. DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 21 DECRET DU 17 MARS 1967)**

Historique :

La délégation de pouvoir ne peut porter que sur une décision relevant de l'article 24.

Projet de résolution :

L'Assemblée générale donne pouvoir au conseil syndical pour rechercher une offre concurrentielle et choisir le prestataire dans la limite d'un montant de 700 euros TTC et dans un délai de deux mois à l'issue de la présente assemblée générale.

L'Assemblée générale prend acte que le délégataire rendra compte de l'exécution de sa mission lors de la prochaine assemblée générale.

## 16.5. HONORAIRES SUR TRAVAUX DE POSE DE PIC ANTI PIGEONS

Majorité nécessaire : Article 24

Préambule :

L'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 précise que les honoraires du syndic pour la gestion des travaux non compris dans le budget prévisionnel ne sont pas inclus dans le forfait annuel et doivent faire l'objet d'un vote spécifique en assemblée générale.

Les prestations supplémentaires occasionnées par les travaux sont détaillées dans la proposition d'honoraires jointe, proposition qui a été validée par votre conseil syndical.

Le vote de ces honoraires est nécessaire. A défaut, les prestations du syndic ne seraient pas financées et l'organisation et le suivi des travaux ne pourraient pas être pleinement réalisés.

Pièce Annexe : proposition d'honoraires

Projet de résolution :

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation, fixe la rémunération spécifique du syndic à 0 % du montant HT des travaux, soit un montant de 0 € TTC.

Cette rémunération comprend notamment la gestion comptable et financière (ouverture d'un compte travaux, édition des appels de fonds, encaissements, règlement des situations selon avancement, comptabilisation, solde du compte), la gestion administrative (souscription d'assurances obligatoires, signature des marchés ou ordres de service, rédaction et signature du procès-verbal de réception et du constat de levées de réserves) ainsi que le suivi de l'avancement et du bon déroulement des travaux (participation à X visites).

# AVOVENTES

3 copropriétaires totalisent 435 tantièmes au moment du vote

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

## 16.6. MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

L'assemblée générale autorise le syndic à procéder, selon la clé de répartition « CHARGES GENERALES », aux appels de provisions exigibles comme suit :

- Le 01/07/2025 pour 100 %.

L'Assemblée prend acte que le plan de financement tel qu'il vient d'être adopté, ne permet pas de placement de fonds au profit du syndicat des copropriétaires, mais seulement le paiement des situations de travaux au fur et à mesure de leur échéance.

**POUR** : 435 sur 435 tantièmes

**CONTRE** : 0 sur 435 tantièmes

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes

**DÉFAILLANTS** : 0 tantièmes

3 copropriétaires totalisent 435 tantièmes au moment du vote

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

## 17. DEMANDE DE [REDACTED] POUR LA MOQUETTE DU 2 EME BAT A

[REDACTED] demande que soit voté le remplacement de la moquette du 2ème étage du bâtiment A.

## 18. REMPLACEMENT DE LA MOQUETTE 2EME ETAGE BÂT A

### 18.1. PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE REMPLACEMENT DE LA MOQUETTE 2EME ÉTAGE BÂT A

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

L'assemblée générale décide de l'exécution des travaux de remplacement de la moquette au 2ème étage du bâtiment A selon le descriptif joint à la convocation.

**AVOVENTES**

12 copropriétaires totalisent 3062 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉSOLUTION EST REJETEE À LA MAJORITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**

## **18.2. CHOIX DE LA SOCIETE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE REMPLACEMENT DE LA MOQUETTE 2EME ÉTAGE BÂT A**

Projet de résolution :

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

## **18.3. DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 21 DECRET DU 17 MARS 1967)**

Historique :

La délégation de pouvoir ne peut porter que sur une décision relevant de l'article 24.

Projet de résolution :

L'Assemblée générale donne pouvoir au conseil syndical pour rechercher une offre concurrentielle et choisir le prestataire dans la limite d'un montant de 1600 euros TTC et dans un délai de deux mois à l'issue de la présente assemblée générale.

L'Assemblée générale prend acte que le délégataire rendra compte de l'exécution de sa mission lors de la prochaine assemblée générale.

## **18.4. HONORAIRES SUR TRAVAUX DE REMPLACEMENT DE LA MOQUETTE**

Préambule :

L'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 précise que les honoraires du syndic pour la gestion des travaux non compris dans le budget prévisionnel ne sont pas inclus dans le forfait annuel et doivent faire l'objet d'un vote spécifique en assemblée générale.

Les prestations supplémentaires occasionnées par les travaux sont détaillées dans la proposition d'honoraires jointe, proposition qui a été validée par votre conseil syndical.

Le vote de ces honoraires est nécessaire. A défaut, les prestations du syndic ne seraient pas financées et l'organisation et le suivi des travaux ne pourraient pas être pleinement réalisés.

Pièce Annexe : proposition d'honoraires

Projet de résolution :

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation, fixe la rémunération spécifique du syndic à 9,79 % du montant HT des travaux, soit un montant de 140 € TTC.

Cette rémunération comprend notamment la gestion comptable et financière (ouverture d'un compte travaux, édition des appels de fonds, encaissements, règlement des situations selon avancement, comptabilisation, solde du compte), la gestion administrative (souscription d'assurances obligatoires, signature des marchés ou ordres de service, rédaction et signature du procès-verbal de réception et du constat de levées de réserves) ainsi que le suivi de l'avancement et du bon déroulement des travaux (participation à X visites).

## 18.5. MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX

Projet de résolution :

L'assemblée générale autorise le syndic à procéder, selon la clé de répartition « CHARGES GENERALES », aux appels de provisions exigibles comme suit :

- Le 01/07/2025 pour 100 %.

L'Assemblée prend acte que le plan de financement tel qu'il vient d'être adopté, ne permet pas de placement de fonds au profit du syndicat des copropriétaires, mais seulement le paiement des situations de travaux au fur et à mesure de leur échéance.

## 19. REPRISE DU SOL DEVANT LE BÂTIMENT | COTE PLAISANCE - CREATION D'UNE PENTE

### 19.1. PRÉAMBULE SANS VOTE

Préambule :

Depuis la livraison de l'immeuble, lors de gros orages, le hall du bâtiment | côté plaisance se trouve inondé, ainsi que les appartements du rez-de-chaussée.

### 19.2. PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE CRÉATION D'UNE PENTE

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

L'assemblée générale décide de l'exécution des travaux de réfection du sol et création d'une pente selon le descriptif joint à la convocation.

Le choix est laissé au conseil syndical d'étudier la meilleure solution pour éviter l'inondation du hall du 13 et du hall plaisance.

# AVOVENTES

34 copropriétaires totalisent 11560 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**

### **19.3. CHOIX DE LA SOCIETE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE CRÉATION D'UNE PENTE**

Projet de résolution :

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation et en avoir débattu, confie la réalisation des travaux de réfection du sol et création d'une pente à..... pour un montant de ..... € TTC.

Le choix est laissé au conseil syndical d'étudier la meilleure solution pour éviter l'inondation du hall du 13 et du hall plaisance.

#### **19.4. DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 21 DECRET DU 17 MARS 1967)**

Majorité nécessaire : Article 25-1

Historique :

La délégation de pouvoir ne peut porter que sur une décision relevant de l'article 24.

Projet de résolution :

L'Assemblée générale donne pouvoir au conseil syndical pour rechercher une offre concurrentielle et choisir le prestataire dans la limite d'un montant de 8127,60 euros TTC et dans un délai de deux mois à l'issue de la présente assemblée générale.

L'Assemblée générale prend acte que le délégataire rendra compte de l'exécution de sa mission lors de la prochaine assemblée générale.

Le choix est laissé au conseil syndical d'étudier la meilleure solution pour éviter l'inondation du hall du 13 et du hall plaisance.

# AVOVENTES

34 copropriétaires totalisent 11560 tantièmes au moment du vote

**IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.**

L'assemblée générale :

1. constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
2. procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

Majorité nécessaire : Article 24

# AVOVENTES

34 copropriétaires totalisent 11560 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**

## 19.5. HONORAIRES SUR TRAVAUX DE RÉFECTION DU SOL ET CRÉATION D'UNE PENTE

Majorité nécessaire : Article 24

Préambule :

L'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 précise que les honoraires du syndic pour la gestion des travaux non compris dans le budget prévisionnel ne sont pas inclus dans le forfait annuel et doivent faire l'objet d'un vote spécifique en assemblée générale.

Les prestations supplémentaires occasionnées par les travaux sont détaillées dans la proposition d'honoraires jointe, proposition qui a été validée par votre conseil syndical.

Le vote de ces honoraires est nécessaire. A défaut, les prestations du syndic ne seraient pas financées et l'organisation et le suivi des travaux ne pourraient pas être pleinement réalisés.

Pièce Annexe : proposition d'honoraires

Projet de résolution :

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation, fixe la rémunération spécifique du syndic à 4,13 % du montant HT des travaux, soit un montant de 280 € TTC.

Cette rémunération comprend notamment la gestion comptable et financière (ouverture d'un compte travaux, édition des appels de fonds, encaissements, règlement des situations selon avancement, comptabilisation, solde du compte), la gestion administrative (souscription d'assurances obligatoires, signature des marchés ou ordres de service, rédaction et signature du procès-verbal de réception et du constat de levées de réserves) ainsi que le suivi de l'avancement et du bon déroulement des travaux (participation à X visites).

# AVOVENTES

34 copropriétaires totalisent 11 560 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**

## 19.6. MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

L'assemblée générale autorise le syndic à procéder, selon la clé de répartition « CHARGES GENERALES », aux appels de provisions exigibles comme suit :

- Le 15/04/2025 pour 100%

L'Assemblée prend acte que le plan de financement tel qu'il vient d'être adopté, ne permet pas de placement de fonds au profit du syndicat des copropriétaires, mais seulement le paiement des situations de travaux au fur et à mesure de leur échéance.

# AVOVENTES

34 copropriétaires totalisent 11560 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**

## **20. INSTALLATION, GESTION ET ENTRETIEN D'UNE INFRASTRUCTURE DE RECHARGE POUR VÉHICULES ÉLECTRIQUES ET HYBRIDES RECHARGEABLES**

Majorité nécessaire : Article 24

L'Assemblée Générale décide l'exécution des travaux de pré-équipement collectif du parking pour accueillir des bornes de recharge individuelles.

Pour ce faire, l'assemblée générale décide de confier la réalisation de ces travaux à la société WAAT dont l'infrastructure sera :

- Totalemment financée par les aides et primes (ADVENIR & Logivolt Territoires), sans appel de fonds collectif ou individuel.
- Installée sans demande initiale d'utilisateur
- Totalemment indépendante du réseau électrique existant par la création d'un nouveau Point De Livraison (PDL) dédié exclusivement aux bornes et dont la facturation est gérée par l'opérateur WAAT

La société WAAT assurera la gestion et l'entretien de l'infrastructure, conformément à la convention annexée à la convocation.

Le raccordement des bornes individuelles depuis l'infrastructure collective sera des travaux à titre privatif entre le copropriétaire utilisateur et l'opérateur WAAT et cela sans obligation de souscription à un abonnement.

Le syndicat des copropriétaires aura la possibilité de racheter son infrastructure pour UN (1) euro (Cf Art 6.1 (a) de la convention FIM) il deviendra alors propriétaire de son réseau. Il pourra conserver l'opérateur WAAT déjà en place continuera d'assurer ses missions conformément à la convention annexée à la convocation et sans coûts de la part du syndicat ou, sera libre de désigner un autre opérateur.

Cette installation n'est soumise à aucune majoration de la part de l'assureur, l'assurance multirisque immeuble intègre déjà les garanties liées aux créations de nouveaux réseaux électriques.

Enfin, toutes les démarches liées à l'obtention du financement de l'infrastructure, à l'obtention de la subvention Advenir pour l'achat des bornes individuelles et les démarches liées aux travaux, seront prise en charge par WAAT sans aucune gestion nécessaire de la part du syndic et du conseil syndical.

NB : la création du point de livraison dédié est soumise à validation GRD (Gestionnaire de réseau et Distribution – Enedis)

# AVOVENTES

32 copropriétaires totalisent 107 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**

## 21. CONCLUSION

- Concernant la procédure judiciaire, nous attendons des éléments probants de la part de l'expert promis en juin
- Concernant l'évacuation des eaux de pluies devant le I3 et le hall plaisance ; plusieurs solutions vont être étudiés, caniveaux, pentes etc
- Concernant la moquette du bâtiment A sera proposé à la prochaine assemblée générale le remplacement de la moquette à tous les étages du bâtiment
- Concernant les pics anti-pigeons, seront étudié la pose de pics sur les autres bâtiments (autre que le D pour lequel cela a été voté)

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant la parole, le président, après émargement de la feuille de présence par les membres du bureau lève la séance à 20 h 36.

**Le président**

AVOVENTES

**Le secrétaire**

AVOVENTES

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

AVOVENTES

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

Alinéa 2 et suivants

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

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

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



**Syndicat des copropriétaires de l'immeuble****L'AUTRE MANTES - 10540**

130 ROUTE DE HOUDAN, 7 RUE DES PLAISANCES, 78711, NANTES LA VILLE

Les copropriétaires de l'immeuble présenté ci-dessus, se sont réunis sur convocation régulière qui leur a été adressée par le syndic à l'adresse suivante : rue des Moulins Salle Maupomet 78711 Nantes la ville

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

**1. ÉLECTION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE**

Majorité nécessaire : Article 24

**Président(e)****AVOVENTES**

33 copropriétaires totalisent 11170 tantièmes au moment du vote

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

**2. ÉLECTION DU SCRUTEUR**

Majorité nécessaire : Article 24

**Scruteur:****AVOVENTES**

33 copropriétaires totalisent 11170 tantièmes au moment du vote

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

**3. ÉLECTION D'UN SECRÉTAIRE**

Majorité nécessaire : Article 24

**Secrétaire:****AVOVENTES**

33 copropriétaires totalisent 11170 tantièmes au moment du vote

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

Le bureau étant ainsi constitué, le président déclare la séance ouverte.

Le bureau constate, à l'examen de la feuille de présence, dûment émergée par chaque copropriétaire en entrant en séance et mentionnant les nom et domicile de chaque copropriétaire ayant voté par correspondance, que **33** copropriétaires représentant **11170** voix sur **20000** voix constituant le syndicat des copropriétaires, sort présents, représentés ou ont voté par correspondance.

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

AVOVENTES

160 tantièmes

201 tantièmes

81 tantièmes

189 tantièmes

206 tantièmes

216 tantièmes

128 tantièmes

79 tantièmes

203 tantièmes

214 tantièmes

132 tantièmes

118 tantièmes

197 tantièmes

7 tantièmes

72 tantièmes

233 tantièmes

101 tantièmes

247 tantièmes

247 tantièmes

182 tantièmes

199 tantièmes

19 tantièmes

146 tantièmes

167 tantièmes

81 tantièmes

166 tantièmes

215 tantièmes

95 tantièmes

94 tantièmes

86 tantièmes

58 tantièmes

94 tantièmes

AVOVENTES

AVOVENTES

AVOVENTES

235 tantièmes

252 tantièmes

159 tantièmes

82 tantièmes

76 tantièmes

159 tantièmes

363 tantièmes

85 tantièmes

192 tantièmes

138 tantièmes

131 tantièmes

88 tantièmes

56 tantièmes

227 tantièmes

78 tantièmes

167 tantièmes

95 tantièmes

102 tantièmes

160 tantièmes

15 tantièmes

227 tantièmes

131 tantièmes

212 tantièmes

106 tantièmes

129 tantièmes

236 tantièmes

AVOVENTES

**Soit un total de 8534 voix**

Découlant de la feuille de présence élargée et signée par les membres du bureau.

# Ordre du jour

Le président rappelle l'ordre du jour après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation et nécessaires à la validité des décisions.

1. ÉLECTION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE
2. ÉLECTION DU SCRUTATEUR
3. ÉLECTION D'UN SECRÉTAIRE
4. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/07/2022 AU 30/06/2023
5. QUITUS AU SYNDIC
6. COMPTE RENDU DU CONSEIL SYNDICAL SUR SES MISSIONS ET AVIS RENDUS AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE
7. DÉSIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL
  - 7.1. Candidature de
  - 7.2. Candidature de
  - 7.3. Candidature de
  - 7.4. Candidature de
  - 7.5. Candidature de
  - 7.6. Candidature de
  - 7.7. Candidature de
  - 7.8. Candidature de
  - 7.9. Candidature de
  - 7.10. Candidature de
  - 7.11. Candidature de
8. MODALITÉS DE CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL
9. MISE EN CONCURRENCE DES MARCHÉS ET CONTRATS
10. VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/07/2024 AU 30/06/2025
11. DÉTERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01/07/2024 AU 30/06/2025
12. SAISIE IMMOBILIERE DES LOTS N°34 ET 241 APPARTENANT A
13. FIXATION DU MONTANT DE LA MISE A PRIX DES LOTS N°34 ET 241 APPARTENANT A FAISANT L'OBJET D'UNE PROCEDURE DE SAISIE IMMOBILIERE
14. FIXATION DU MONTANT DE LA DOTATION AUX DEPRECIATIONS SUR CREANCES DOUTEUSES
15. POSE COMPTEUR EAU FROIDE
- 15.1. Préambule sans vote

- 15.2. PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE POSE DE COMPTEUR D'EAU FROIDE
- 15.3. CHOIX DE LA SOCIETE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE POSE DE COMPTEUR D'EAU FROIDE
- 15.4. DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 21 DECRET DU 17 MARS 1967)
- 15.5. HONORAIRES SUR TRAVAUX DE POSE DE COMPTEURS
- 15.6. MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX
16. Vote d'un forfait pour l'eau froide en l'absence de compteur divisionnaire
17. DPE COLLECTIF
  - 17.1. Préambule sans vote
  - 17.2. PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE RÉALISATION D'UN DPE COLLECTIF
  - 17.3. CHOIX DE LA SOCIETE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE RÉALISATION D'UN DPE COLLECTIF
  - 17.4. DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 21 DECRET DU 17 MARS 1967)
  - 17.5. HONORAIRES SUR TRAVAUX DE RÉALISATION D'UN DPE COLLECTIF
  - 17.6. MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX
  - 17.7. AFFECTATION DE TOUT OU PARTIE DU FONDS TRAVAUX AU FINANCEMENT DES TRAVAUX DE DPE COLLECTIF
18. Point sur la procédure contre le promoteur
19. Résiliation du contrat GRENKE de manière anticipée - rachat du matériel fin De la loa
20. Modalité de financement de l'indemnité de résiliation du contrat GRENKE
21. INFORMATION : ENVOI DEMATERIALISE DES CONVOCATIONS ET PROCES VERBAUX D'ASSEMBLEES GENERALES
22. CONCLUSION

La discussion est ouverte sur les différents points de l'ordre du jour.

## Résolutions

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

### 4. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/07/2022 AU 30/06/2023

Majorité nécessaire : Article 24

Pièces annexes :

- L'état financier après répartition, au 30/06/2023 (annexe 1),
- Le compte de gestion général de l'exercice clos réalisé du 01/07/2022 au 30/06/2023, comprenant :
  - Annexe 2 : les charges et produits de l'exercice par nature,
  - Annexe 3 : les opérations courantes par clés de répartition,
  - Annexe 4 : les travaux et opérations exceptionnelles, votés, clôturés,
  - Annexe 5 : les travaux et opérations exceptionnelles, votés, non clôturés, par clés de répartition
- La liste des copropriétaires débiteurs et créditeurs,
- La répartition individuelle transmise préalablement à la présente assemblée générale par courrier séparé,

Modalités de vérification des pièces justificatives des charges :

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

Projet de résolution :

L'assemblée générale approuve les comptes de charges de l'exercice du 01/07/2022 au 30/06/2023

# AVOVENTES

34 copropriétaires totalisent 11317 tantièmes au moment du vote

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

### 5. QUITUS AU SYNDIC

Majorité nécessaire : Article 24

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

# AVOVENTES

34 copropriétaires totalisent 11317 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**

### 6. COMPTE RENDU DU CONSEIL SYNDICAL SUR SES MISSIONS ET AVIS RENDUS AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE

L'assemblée générale prend acte du rapport du conseil syndical. Cette résolution ne fait pas l'objet d'un vote

### 7. DÉSIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

L'assemblée générale désigne en qualité de membres du conseil syndical, à compter de la présente assemblée, jusqu'à l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice en cours ou celle convoquée en application de l'article 25-1 dernier alinéa de la loi du 10 juillet 1965, les personnes suivantes élues uni nominalement :

7.1. Candidature de **AVOVENTES**

Majorité nécessaire : Article 25-1

# AVOVENTES

34 copropriétaires totalisent 11317 tantièmes au moment du vote  
**CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ**

7.2. Candidature de **AVOVENTES**

Majorité nécessaire : Article 25-1

# AVOVENTES

34 copropriétaires totalisent 11317 tantièmes au moment du vote  
**CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ**

7.3. Candidature de **AVOVENTES**

Majorité nécessaire : Article 25-1

# AVOVENTES

34 copropriétaires totalisent 11317 tantièmes au moment du vote  
**CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ**

7.4. Candidature de **AVOVENTES**

Majorité nécessaire : Article 25-1

# AVOVENTES

34 copropriétaires totalisent 11317 tantièmes au moment du vote  
**CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ**

7.5. Candidature de **AVOVENTES**

Majorité nécessaire : Article 25-1

# AVOVENTES

34 copropriétaires totalisent 11317 tantièmes au moment du vote

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

**7.6. Candidature de AVOVENTES**

Majorité nécessaire : Article 25-1

**AVOVENTES**

34 copropriétaires totalisent 11317 tantièmes au moment du vote  
**CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ.**

**7.7. Candidature de AVOVENTES**

Majorité nécessaire : Article 25-1

**AVOVENTES**

34 copropriétaires totalisent 11317 tantièmes au moment du vote  
**CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ.**

**7.8. Candidature de AVOVENTES**

Majorité nécessaire : Article 25-1

**AVOVENTES**

**7.9. Candidature de AVOVENTES**

Majorité nécessaire : Article 25-1

**AVOVENTES**

**7.10. Candidature de AVOVENTES**

Majorité nécessaire : Article 25-1

**AVOVENTES**

34 copropriétaires totalisent 11317 tantièmes au moment du vote  
**CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ**

**7.11. Candidature de** AVOVENTES

Majorité nécessaire : Article 25-1

# AVOVENTES

34 copropriétaires totalisent 11317 tantièmes au moment du vote  
**CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ.**

**8. MODALITÉS DE CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL**

Majorité nécessaire : Article 25-1

Projet de résolution :

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

L'assemblée générale fixe à 2000 euros TTC le montant des marchés et contrats à partir duquel le conseil syndical est consulté.

# AVOVENTES

34 copropriétaires totalisent 11317 tantièmes au moment du vote  
**CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ.**

**9. MISE EN CONCURRENCE DES MARCHÉS ET CONTRATS**

Majorité nécessaire : Article 25-1

Projet de résolution :

L'assemblée générale fixe à 2000 euros TTC le montant à partir duquel la mise en concurrence des marchés et contrats est rendue obligatoire.

Pour les contrats reconduits par tacite reconduction, cette mise en concurrence interviendra au plus tard tous les 5 ans.

# AVOVENTES

34 copropriétaires totalisent 11317 tantièmes au moment du vote  
**CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ.**

**10. VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/07/2024 AU 30/06/2025**

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

L'assemblée générale fixe le budget de l'exercice à la somme de 290 000 euros.

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

Rappel :

Il est rappelé à tous les copropriétaires que les appels de provisions émis par le syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante, dans la limite du budget ci-dessus adopté, sont exigibles le premier jour de chaque trimestre civil, soit les

1ers janvier, avril, juillet et octobre (Article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

# AVOVENTES

35 copropriétaires totalisent 11466 tantièmes au moment du vote

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

## 11. DÉTERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01/07/2024 AU 30/06/2025

Majorité nécessaire : Article 25-1

Préambule :

Dans tous les immeubles à destination totale ou partielle d'habitation construits depuis plus de 5 ans, un fonds de travaux est constitué en application de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965.

Ce fonds est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire qui ne peut être inférieure à 5 % du montant du budget prévisionnel. Les cotisations au fonds travaux seront versées sur un compte séparé rémunéré au nom du syndicat.

Les intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat. Les sommes versées sur le fonds de travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires.

En cas de vente d'un lot, elles ne sont pas remboursées au vendeur.

Projet de résolution :

L'assemblée générale fixe le montant de la cotisation annuelle obligatoire au fonds de travaux pour l'exercice du 01/07/2024 au 30/06/2025 (dates de l'exercice comptable N+2) à 5% du montant du budget prévisionnel. Soit 14500 EUROS

Elle autorise le syndic à appeler ¼ de ce montant le premier jour de chaque trimestre, selon la clef « charges communes générales ».

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

# AVOVENTES

35 copropriétaires totalisent 11466 tantièmes au moment du vote

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

## 12. SAISIE IMMOBILIERE DES LOTS N°34 ET 241 APPARTENANT A

AVOVENTES

Majorité nécessaire : Article 24

Historique :

Suite au Jugements du 8 septembre 2023, les condamnant au paiement de la somme en principal de 6709,54€, les voies d'exécution entreprises n'ont pas permis de recouvrer la totalité de la créance, qui s'élève, à ce jour, à la somme de 11 114,37 €uros auxquels il faut ajouter les frais qui ont été accordés par le juge et les intérêts.

Devant cette situation, la vente forcée des lots n°34 et 241 appartenant à AVOVENTES est la dernière voie d'exécution possible à mettre en œuvre.

Compte tenu du délai nécessaire à la mise en œuvre d'une telle procédure et à son aboutissement, il faut prévoir une augmentation de la dette d'environ deux années de charges.

En conséquence, nous vous proposons la résolution suivante :

Projet de résolution :

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, habilite le syndic à mettre en œuvre la procédure de saisie immobilière des lots n°34 et 241 appartenant à AVOVENTES afin de recouvrer le montant de la créance due au syndicat des copropriétaires, s'élevant à ce jour à la somme de 11 114,37 €uros auxquels s'ajouteront les frais et charges à venir jusqu'au jugement d'adjudication définitif.

# AVOVENTES

35 copropriétaires totalisent 11466 tantièmes au moment du vote

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

## 13. FIXATION DU MONTANT DE LA MISE A PRIX DES LOTS N°34 ET 241 APPARTENANT A AVOVENTES FAISANT L'OBJET D'UNE PROCEDURE DE SAISIE IMMOBILIERE

Majorité nécessaire : Article 24

Historique :

L'assemblée générale des copropriétaires ayant habilité le syndic à mettre en œuvre la procédure de saisie immobilière des lots n°34 et 241 appartenant à AVOVENTES afin de recouvrer le montant de la créance due au syndicat des copropriétaires, est tenue de fixer le montant de la mise à prix. Il est rappelé à cet égard, que dans l'hypothèse où il n'y aurait aucun adjudicataire, le syndicat des copropriétaires deviendrait d'office adjudicataire.

Projet de résolution :

L'Assemblée générale fixe le montant de la mise à prix des lots n°34 et 241 à la somme minimum de 27 500€uros.

Il est rappelé à cet égard, que dans l'hypothèse où il n'y aurait aucun adjudicataire, le syndicat des copropriétaires deviendrait d'office adjudicataire.

# AVOVENTES

35 copropriétaires totalisent 11466 tantièmes au moment du vote

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

## 14. FIXATION DU MONTANT DE LA DOTATION AUX DEPRECIATIONS SUR CREANCES DOUTEUSES

Majorité nécessaire : Article 24

Historique :

Le nouveau plan comptable prévoit désormais de faire prendre, au moment de la décision de l'Assemblée Générale de procéder à la saisie immobilière, la décision d'affecter en dotation aux dépréciations sur créances douteuses le montant de la créance estimée définitivement irrécouvrable.

Projet de résolution :

L'Assemblée Générale, en application de l'article 4 du décret n°2005-240 du 14 mars 2005, et du vote de la saisie immobilière des lots n°34 et 241 appartenant à AVOVENTES décide, au titre de l'exercice en cours, de passer en dotation aux dépréciations sur créances douteuses la somme de 2 000.00 Euros.

Le syndic procèdera à un appel de provision selon la clé des charges générales, exigible le : 01 juillet 2024.

# AVOVENTES

35 copropriétaires totalisent 11466 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**

## 15. POSE COMPTEUR EAU FROIDE

### 15.1. Préambule sans vote

Préambule :

Afin d'individualiser les frais de consommation d'eau il est proposé la pose de compteur d'eau froide.

### 15.2. PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE POSE DE COMPTEUR D'EAU FROIDE

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

L'assemblée générale décide de l'exécution des travaux de compteur d'eau froide selon le descriptif joint à la convocation.

# AVOVENTES

35 copropriétaires totalisent 11466 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**

### 15.3. CHOIX DE LA SOCIETE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE POSE DE COMPTEUR D'EAU FROIDE

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation et en avoir débattu, confie la réalisation des travaux de pose de compteurs d'eau froide à ISTA pour un montant de 3412.20 € TTC si sont retenus la pose de clapet anti-retour et de robinets d'arrêt.

La pose des compteurs est gratuite ainsi que la pose de bague anti fraude.

Le coût de la location entretien relevé annuelle est de 2552,88 euros pour l'ensemble des compteurs de la copropriété.

L'assemblée générale ne retient pas la pose de clapet anti retour et de robinet d'arrêt.

# AVOVENTES

35 copropriétaires totalisent 11466 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**

**15.4. DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 21 DECRET DU 17 MARS 1967)**

Historique :

La délégation de pouvoir ne peut porter que sur une décision relevant de l'article 24.

Projet de résolution :

L'Assemblée générale donne pouvoir au conseil syndical pour rechercher une offre concurrentielle et choisir le prestataire dans la limite d'un montant de (montant) euros TTC et dans un délai de deux mois à l'issue de la présente assemblée générale.

L'Assemblée générale prend acte que le délégataire rendra compte de l'exécution de sa mission lors de la prochaine assemblée générale.

NON SOUMIS AU VOTE LA SOCIETE A ETE RETENUE AU POINT 15.4

**15.5. HONORAIRES SUR TRAVAUX DE POSE DE COMPTEURS**

Majorité nécessaire : Article 24

Préambule :

L'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 précise que les honoraires du syndic pour la gestion des travaux non compris dans le budget prévisionnel ne sont pas inclus dans le forfait annuel et doivent faire l'objet d'un vote spécifique en assemblée générale.

Les prestations supplémentaires occasionnées par les travaux sont détaillées dans la proposition d'honoraires jointe, proposition qui a été validée par votre conseil syndical.

Le vote de ces honoraires est nécessaire. A défaut, les prestations du syndic ne seraient pas financées et l'organisation et le suivi des travaux ne pourraient pas être pleinement réalisés.

Pièce Annexe : proposition d'honoraires

Projet de résolution :

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation, fixe la rémunération spécifique du syndic à 6,77 % du montant HT des travaux, soit un montant de 210 € TTC.

Cette rémunération comprend notamment la gestion comptable et financière (ouverture d'un compte travaux, édition des appels de fonds, encaissements, règlement des situations selon avancement, comptabilisation, solde du compte), la gestion administrative (souscription d'assurances obligatoires, signature des marchés ou ordres de service, rédaction et signature du procès-verbal de réception et du constat de levées de réserves) ainsi que le suivi de l'avancement et du bon déroulement des travaux (participation à X visites).

# AVOVENTES

35 copropriétaires totalisent 11466 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉOLUTION EST REJETÉE À LA MAJORITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**

**15.6. MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX**

Projet de résolution :

L'assemblée générale autorise le syndic à procéder, selon la clé de répartition « CHARGES générales », aux appels de

provisions exigibles comme suit :  
- Le (01/07/2024) pour 100 %.

L'Assemblée prend acte que le plan de financement tel qu'il vient d'être adopté, ne permet pas de placement de fonds au profit du syndicat des copropriétaires, mais seulement le paiement des situations de travaux au fur et à mesure de leur échéance.

PAS D'HONORAIRES SUITE AU REJET DE LA DECISION 15.5

#### 16. Vote d'un forfait pour l'eau froide en l'absence de compteur divisionnaire

Majorité nécessaire : Article 24

L'assemblée générale décide d'appliquer un forfait de 200 m3 par an pour les lots non équipés de compteurs divisionnaires d'eau froide.

# AVOVENTES

35 copropriétaires totalisent 11466 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**

#### 17. DPE COLLECTIF

##### 17.1. Préambule sans vote

Préambule :

La loi Climat et résilience impose aux copropriétés de réaliser un DPE collectif.

##### 17.2. PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE RÉALISATION D'UN DPE COLLECTIF

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

L'assemblée générale décide de l'exécution d'un DPE collectif selon le descriptif joint à la convocation.

# AVOVENTES

35 copropriétaires totalisent 11466 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**

##### 17.3. CHOIX DE LA SOCIETE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE RÉALISATION D'UN DPE COLLECTIF

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation et en avoir débattu, confie la réalisation du DPE collectif à ADIATHERM pour un montant de 7200 € TTC.

# AVOVENTES

35 copropriétaires totalisent 11466 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**

#### 17.4. DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 21 DECRET DU 17 MARS 1967)

Historique :

La délégation de pouvoir ne peut porter que sur une décision relevant de l'article 24.

Projet de résolution :

L'Assemblée générale donne pouvoir au conseil syndical pour rechercher une offre concurrentielle et choisir le prestataire dans la limite d'un montant de (montant) euros TTC e. dans un délai de deux mois à l'issue de la présente assemblée générale.

L'Assemblée générale prend acte que le délégataire rendra compte de l'exécution de sa mission lors de la prochaine assemblée générale.

NON SOUMISE AU VOTE SUITE AU CHOIX DE L'ENTREPRISE AU POINT 17.3

#### 17.5. HONORAIRES SUR TRAVAUX DE RÉALISATION D'UN DPE COLLECTIF

Majorité nécessaire : Article 24

Préambule :

L'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 précise que les honoraires du syndic pour la gestion des travaux non compris dans le budget prévisionnel ne sont pas inclus dans le forfait annuel et doivent faire l'objet d'un vote spécifique en assemblée générale.

Les prestations supplémentaires occasionnées par les travaux sont détaillées dans la proposition d'honoraires jointe, proposition qui a été validée par votre conseil syndical.

Le vote de ces honoraires est nécessaire. A défaut, les prestations du syndic ne seraient pas financées et l'organisation et le suivi des travaux ne pourraient pas être pleinement réalisés.

Pièce Annexe : proposition d'honoraires

Projet de résolution :

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation, fixe la rémunération spécifique du syndic à 8,17 % du montant HT des travaux, soit un montant de 490 € TTC.

Cette rémunération comprend notamment la gestion comptable et financière (ouverture d'un compte travaux, édition des appels de fonds, encaissements, règlement des situations selon avancement, comptabilisation, solde du compte), la gestion administrative (souscription d'assurances obligatoires, signature des marchés ou ordres de service, rédaction et signature du procès-verbal de réception et du constat de levées de réserves) ainsi que le suivi de l'avancement et du bon déroulement des travaux (participation à X visites).

# AVOVENTES

35 copropriétaires totalisent 11466 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉOLUTION EST REJETÉE À LA MAJORITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**

#### 17.6. MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

L'assemblée générale autorise le syndic à procéder, selon la clé de répartition « CHARGES Générales", aux appels de provisions exigibles comme suit :

- Le 01/07/2024 pour 100 %.

L'Assemblée prend acte que le plan de financement tel qu'il vient d'être adopté, ne permet pas de placement de fonds au profit du syndicat des copropriétaires, mais seulement le paiement des situations de travaux au fur et à mesure de leur échéance.

# AVOVENTES

35 copropriétaires totalisent 11466 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**

## 17.7. AFFECTATION DE TOUT OU PARTIE DU FONDS TRAVAUX AU FINANCEMENT DES TRAVAUX DE DPE COLLECTIF

Majorité nécessaire : Article 25-1

Projet de résolution :

Pour le financement des travaux DPE COLLECTIF l'assemblée générale décide de mobiliser 100% % du montant du fonds travaux attaché, à la date de l'assemblée générale, aux lots concernés, dans la limite de leur quote-part.

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

# AVOVENTES

35 copropriétaires totalisent 11466 tantièmes au moment du vote

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

## 18. Point sur la procédure contre le promoteur

## 19. Résiliation du contrat GRENKE de manière anticipée - rachat du matériel fin De la loa

Majorité nécessaire : Article 25-1

L'assemblée générale connaissance prise du contrat souscrit entre la copropriété et la société GRENKE, décide de résilier le contrat de location (avec 10% de pénalité pour résiliation anticipée) moyennant le versement d'une indemnité de .....

(Nous attendons au jour de l'envoi des convocations l'offre actualisée de GRENKE)

# AVOVENTES

# AVOVENTES

35 copropriétaires totalisent 11466 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉOLUTION EST REJETÉE À LA MAJORITÉ**

## 20. Modalité de financement de l'indemnité de résiliation du contrat GRENKE

Projet de résolution :

L'assemblée générale autorise le syndic à procéder, selon la clé de répartition « CHARGES Générales », aux appels de provisions exigibles comme suit :

- Le 01/07/2024 pour 100 %.

L'Assemblée prend acte que le plan de financement tel qu'il vient d'être adopté, ne permet pas de placement de fonds au profit du syndicat des copropriétaires, mais seulement le paiement des situations de travaux au fur et à mesure de leur échéance.

LA DECISION N'EST PAS MISE AU VOTE LA DECISION NUMERO 19 AYANT ETE REJETEE

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

Projet de résolution :

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

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

Les avantages de cette solution sont nombreux :

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

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

## 22. CONCLUSION

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant la parole, le président, après émargement de la feuille de présence par les membres du bureau lève la séance à 20 h 51.

Le président

AVOVENTES

Le secrétaire

AVOVENTES

Le(s) scrutateur(s)

AVOVENTES

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

Alinéa 2 et suivants

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

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

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