



RESIDENCE DE LA FRENAIE
58/60 AV.FRANCOIS MITTERRAND
77144 MONTEVRAIN

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE
Du lundi 11 décembre 2023



Citya Val d'Europe - Tél: 0164171880

9-11 rue de la Fontaine Rouge 77700 Chessy

SAM, au capital de 100000000 - 557162488 Monty, Carte professionnelle - 7704294509001 Indisponible par

C.21. Seine-et-Marne - Carrières/Immobilière, C.21.21 - 30 rue de la Fontaine Rouge 77700 Chessy - N° ORIAS

13004121





PROCÈS-VERBAL

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Vos interlocuteurs privilégiés de votre résidence :

Le lundi 11 décembre 2023 à 18h00, les copropriétaires de la résidence **RESIDENCE DE LA FRENAIE 58/60 AV.FRANCOIS MITTERRAND - 77144 MONTEVRAIN** se sont réunis **RESIDENCE DU PARC VAL D'EUROPE 2 RUE EDOUARD BUFFARD 77144, MONTEVRAIN** en assemblée générale **ORDINAIRE** sur convocation du syndic CITYA VAL D'EUROPE, qui leur a été adressée par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le cabinet CITYA VAL D'EUROPE est représenté par

Il est dressé une feuille de présence qui fait ressortir que **20 copropriétaires sur 47** sont présents ou valablement représentés et représentent **4240 tantièmes / 10000 tantièmes**.

RESOLUTION N°01: Election du/de la président(e) de séance de l'assemblée. Article 24

Pour remplir les fonctions de présidente de séance, l'assemblée générale élit

est désignée pour remplir les fonctions de présidente de séance.

Votes contre : 0 copropriétaire représentant 0 tantièmes / 4240 tantièmes.

Votes pour : 19 copropriétaires représentant 4099 tantièmes / 4240 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 4099 tantièmes / 4099 tantièmes.

RESOLUTION N°02: Election de scrutateur(s)/scrutatrice(s) de l'assemblée. Article 24

Pour remplir les fonctions de scrutateurs de séance, l'assemblée générale élit

est désigné pour remplir les fonctions de scrutateur.

Votes contre : 0 copropriétaire représentant 0 tantièmes / 4240 tantièmes.

Votes pour : 19 copropriétaires représentant 4099 tantièmes / 4240 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 4099 tantièmes / 4099 tantièmes.

RESOLUTION N°03: Election du secrétaire de séance. Article 24

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme en qualité de Secrétaire de séance le cabinet CITYA VALHESTIA, syndic, représenté par :

Le syndic dépose sur le bureau à la disposition du président de séance et du/des scrutateur(s)/scrutatrice(s), la feuille de présence, les pouvoirs, le registre des lettres recommandées et des accusés de réception de la convocation.

Votes contre : 0 copropriétaire présentant 0 tantièmes / 4240 tantièmes.

Votes pour : 19 copropriétaires représentant 4099 tantièmes / 4240 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 4099 tantièmes / 4099 tantièmes.

Arrivent en cours de résolution :

RESOLUTION N°04: Approbation des comptes de l'exercice N du 01/07/2022 au 30/06/2023 (comptes joints à la convocation en annexe). Article 24

Préalablement au vote, le conseil syndical rapporte à l'assemblée générale qu'il a procédé comme chaque année à la vérification des dépenses engagées par le syndic.

Le syndic informe l'assemblée générale que les factures d'eau ainsi que les informations complémentaires sur la qualité de l'eau qui lui ont été transmises sont annexées à la présente convocation conformément à l'article 24-11 de la loi du 10 juillet 1965. Les propriétaires bailleurs sont tenus de transmettre à leur locataire les informations reçues par le syndic.

L'assemblée générale n'a pas d'observation particulière à formuler après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation, l'état financier du syndicat des copropriétaires, le compte de gestion général, et les diverses annexes, de l'exercice N du 01/07/2022 au 30/06/2023, nécessaires à la validité de la décision.

En conséquence l'assemblée générale, après en avoir délibéré, approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition les comptes de charges dudit exercice pour un montant de 104.107,15 EUROS TTC.

En conséquence, le solde éventuellement débiteur indiqué sur le décompte annuel de charge copropriétaire (solde de répartition) relevé joint au procès-verbal de cette assemblée est à régler sous 15 jours à réception du procès-verbal.

Le solde éventuellement créditeur est porté au crédit du compte du copropriétaire et déduit du prochain appel de fonds.

Abstentions : 0 copropriétaire présentant 0 tantièmes / 4392 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire présentant 0 tantièmes / 4392 tantièmes.

Votes pour : 21 copropriétaires représentant 4392 tantièmes / 4392 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 4392 tantièmes / 4392 tantièmes.

RESOLUTION N°05: Décision d'annuler les travaux de REFERE PREVENTIF Article 24

L'assemblée générale décide de procéder à l'annulation des travaux votés lors de l'assemblée générale du 1er décembre 2016 intitulés REFERE PREVENTIF pour un montant de 3.000,00 EUROS TTC.

Votes contre : 0 copropriétaire représentant 0 tantièmes / 4392 tantièmes.

Votes pour : 20 copropriétaires représentant 4251 tantièmes / 4392 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 4251 tantièmes / 4251 tantièmes.

RESOLUTION N°06: Décision de rembourser l'appel exceptionnel Article 24

L'assemblée générale décide de procéder au remboursement de l'appel exceptionnel rétifé lors de l'assemblée générale du 1er décembre 2016, pour un montant de 25.000,00 Euros TTC.

Votes contre : 0 copropriétaire représentant 0 tantièmes / 4392 tantièmes.

Votes pour : 20 copropriétaires représentant 4251 tantièmes / 4392 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 4251 tantièmes / 4251 tantièmes.**

RESOLUTION N°07: Décision d'annuler les travaux de réalisation d'un diagnostic de la chaufferie Article 24

L'assemblée générale décide d'annuler les travaux votés lors de l'assemblée générale du 26 novembre 2020 intitulés DIAGNOSTIC CHAUFFERIE pour un montant de 3.960,08 Euros TTC.

Votes contre : 0 copropriétaire représentant 0 tantièmes / 4392 tantièmes.

Votes pour : 19 copropriétaires représentant 4005 tantièmes / 4392 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 4005 tantièmes / 4005 tantièmes.**

Arrivent en cours de résolution :

RESOLUTION N°08: Point d'information : déménagement Citya Val d'Europe.

Comme nous vous l'avons annoncé, le cabinet s'est rapproché récemment du groupe Citya, aussi afin de mieux vous servir nous vous informons que notre agence de CHESSY a déménagé au 9 RUE DE LA FONTAINE ROUGE pour intégrer le groupe Citya Val D'Europe.

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

Arrivent en cours de résolution :

RESOLUTION N°09: Désignation du syndic le Cabinet CITYA selon les modalités de son contrat (contrat joint à la convocation en annexe). Article 25 ou à défaut Article 25-1.

L'assemblée générale des copropriétaires nomme en qualité de Syndic le cabinet CITYA VAL D'EUROPE représenté par :
en qualité de gérante, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de MEAUX sous le numéro 537 462 418.

- Titulaire de la carte professionnelle mention CPI, n°77012016000 014 865 délivrée le 6 mars 2020 par la CCI de Seine et Marne.
- Titulaire d'un contrat d'assurance responsabilité civile professionnelle souscrit le 1er janvier 2022 auprès de la MMA IARD Assurances Mutuelles Sociétés d'assurance mutuelle à cotisations fixes - RCS LE MANS 775 652 126 - MMA IARD Société anonyme au capital de 537 052 368 € - RCS LE MANS 440048 882, sièges sociaux : 14 boulevard Marie et Alexandre OYON - 72 030 Le Mans CEDEX - Entreprises régies par le Code des assurances, police n° 120 137 405.
- Titulaire d'une garantie financière conformément à l'article 3 de la loi du 2 janvier 1970 précitée, souscrite le 1er janvier 2022 auprès de GALIAN, dont l'adresse est sis 29 rue de la Boétie - 75008 PARIS.
- Inscrite à l'ORIAS sous le numéro 13 004 421.

Le syndic est nommé pour une durée de 30 mois conformément à son contrat qui entrera en vigueur le 12 décembre 2023 pour se terminer le 11 juin 2026 au plus tard ou jusqu'à la prochaine Assemblée Générale chargée de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 30/06/2025.

La mission, les honoraires (ANNUELS soit 8.350,00 Euros TTC) et les modalités de la gestion du syndic seront ceux définis dans le contrat de mandat de syndic joint à la convocation dont la présente assemblée générale accepte les clauses et conditions en l'état.

Votes pour : 22 copropriétaires représentant 4547 tantièmes / 10000 tantièmes.

La résolution (article 25) ayant obtenu **4547 tantièmes / 10000 tantièmes** (la majorité nécessaire doit être supérieure à **5000 tantièmes / 10000 tantièmes**) ; la majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé immédiatement à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

RESOLUTION N°09 a: 2^{ème} vote à l'article 25-1

Votes pour : 22 copropriétaires représentant 4547 tantièmes / 4812 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés Soit 4547 tantièmes / 4812 tantièmes.

RESOLUTION N°10: Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice N+1 du 01/07/2023 au 30/06/2024. Article 24

Conformément aux dispositions de l'article 43 du décret du 17 mars 1967 modifié le budget prévisionnel doit être voté avant le début de l'exercice qu'il concerne.

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation nécessaires à la validation (et après en avoir délibéré) approuve le budget prévisionnel pour l'exercice N+1 débutant le 01/07/2023 et finissant le 30/06/2024. arrêté à la somme de 120.000,00 EUROS TTC.

Le budget détaillé par poste de dépenses, a été élaboré par le syndic, assisté par le conseil syndical. Les appels provisionnels à proportion du budget voté seront appelés en quatre trimestres égaux et exigibles le premier jour de chaque trimestre.

Abstentions : 0 copropriétaire représentant 0 tantièmes / 5058 tantièmes.

Votes pour : 23 copropriétaires représentant 4812 tantièmes / 5058 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés Soit 4812 tantièmes / 5058 tantièmes.

RESOLUTION N°11: Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice N+2 du 01/07/2024 au 30/06/2025. Article 24

Conformément aux dispositions de l'article 43 du décret du 17 mars 1967 modifié le budget prévisionnel doit être voté avant le début de l'exercice qu'il concerne.

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation nécessaires à la validation (et après en avoir délibéré) approuve le budget prévisionnel pour l'exercice N+1 débutant le 01/07/2024 et finissant le 30/06/2025 arrêté à la somme de 120.000,00 EUROS TTC.

Le budget détaillé par poste de dépenses, a été élaboré par le syndic, assisté par le conseil syndical. Les appels provisionnels à proportion du budget voté seront appelés en quatre trimestres égaux et exigibles le premier jour de chaque trimestre.

Abstentions : 0 copropriétaire représentant 0 tantièmes / 5058 tantièmes.

Votes pour : 23 copropriétaires représentant 4812 tantièmes / 5058 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 4812 tantièmes / 5058 tantièmes.**

RESOLUTION N°12: Point sur la qualité de l'eau.

Pour répondre aux nouvelles dispositions du 24 Décembre 2022, modifiant l'article 24-11 de la loi N°65-557 du 10 Juillet 1965, vous trouverez ci-joint à la présente convocation, une copie des dernières factures d'eau ainsi que les informations complémentaires sur la qualité de l'eau.

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

RESOLUTION N°13: Election du conseil syndical.

Le conseil syndical assiste et contrôle la gestion du syndic. En outre, il donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur toutes questions concernant le syndicat, pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même.

A sa demande, le conseil syndical peut prendre connaissance, et copie, de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.

RESOLUTION N°13 a: Election de [REDACTED] Article 25 ou à défaut Article 25-1.

L'assemblée générale nomme [REDACTED] en qualité de membre du conseil syndical.

Abstentions : 0 copropriétaire représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

Votes pour : 24 copropriétaires représentant 5058 tantièmes / 10000 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.
Soit 5058 tantièmes / 10000 tantièmes.

RESOLUTION N°13 b: 2^{ème} vote à l'article 25-1

Compte tenu de l'adoption de la résolution 13a, cette résolution est sans objet

RESOLUTION N°13 c: Election de [REDACTED] Article 25 ou à défaut Article 25-1.

L'assemblée générale nomme [REDACTED] en qualité de membre du conseil syndical.

Votes contre : 0 copropriétaire représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

Votes pour : 23 copropriétaires représentant 4917 tantièmes / 10000 tantièmes.

La résolution (article 25) ayant obtenu **4917 tantièmes / 10000 tantièmes** (la majorité nécessaire doit être supérieure à **5000 tantièmes / 10000 tantièmes**) ; la majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé immédiatement à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

RESOLUTION N°13 d: 2^{ème} vote à l'article 25-1

Votes contre : 0 copropriétaire représentant 0 tantièmes / 4917 tantièmes.

Votes pour : 23 copropriétaires représentant 4917 tantièmes / 4917 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés soit 4917 tantièmes / 4917 tantièmes.

RESOLUTION N°13 e: Appel à candidatures. Article 25 ou à défaut Article 25-1.

Aucun copropriétaire ne souhaite se présenter en qualité de membre du conseil syndical.

Cette résolution est sans objet.

RESOLUTION N°13 f: 2^{ème} vote à l'article 25-1

Aucun copropriétaire ne souhaite se présenter en qualité de membre du conseil syndical.

Cette résolution est sans objet.

RESOLUTION N°14: Modalités de consultation des pièces justificatives de charges.

Conformément aux dispositions de la loi ALUR, et au décret d'application du 30 décembre 2015, le syndic informe l'assemblée générale que la consultation des pièces justificatives de charges seront consultables au cabinet CITYA VAL D'EUROPE au 9 RUE DE LA FONTAINE ROUGE, 77700 CHESSY, de 9h00 à 12h30 et de 14h00 à 18h00 sur la période entre la réception de la convocation et la tenue de l'assemblée générale sur rendez-vous.

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

RESOLUTION N°15: Consultation du conseil syndical : fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire. Article 25 ou à défaut Article 25-1.

L'assemblée générale annuelle, pour satisfaire aux dispositions de l'article 4 de la loi du 31 décembre 1985 modifiant l'article 21 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, décide que le conseil syndical sera consulté par le syndic préalablement à la passation de tous marchés, travaux, contrats et commandes, au-delà d'un seuil de 500,00 EUROS TTC.

Votes contre : 0 copropriétaire représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

Votes pour : 23 copropriétaires représentant 4917 tantièmes / 10000 tantièmes.

La résolution (article 25) ayant obtenu **4917 tantièmes / 10000 tantièmes** (la majorité nécessaire doit être supérieure à **5000 tantièmes / 10000 tantièmes**) ; la majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé immédiatement à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

RESOLUTION N°15 a: 2^{ème} vote à l'article 25-1

Votes contre : 0 copropriétaire représentant 0 tantièmes / 4917 tantièmes.

Votes pour : 23 copropriétaires représentant 4917 tantièmes / 4917 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .
Soit 4917 tantièmes / 4917 tantièmes.**

RESOLUTION N°16: Délégation au Conseil Syndical : fixation du montant maximum des dépenses pouvant être effectuées par le syndic après consultation du conseil syndical. Article 25 ou à défaut Article 25-1.

L'assemblée générale fixe à 1 500,00 Euros TTC le montant maximum des dépenses pouvant être engagées par le syndic, après consultation du conseil syndical.

Votes contre : 0 copropriétaire représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

Votes pour : 23 copropriétaires représentant 4917 tantièmes / 10000 tantièmes.

La résolution (article 25) ayant obtenu **4917 tantièmes / 10000 tantièmes** (la majorité nécessaire doit être supérieure à **5000 tantièmes / 10000 tantièmes**) ; la majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé immédiatement à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

RESOLUTION N°16 a: 2^{ème} vote à l'article 25-1

Votes contre : 0 copropriétaire représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

Votes pour : 23 copropriétaire(s) représentant 4917 tantièmes / 10000 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .
Soit 4917 tantièmes / 4917 tantièmes.

RESOLUTION N°17: Mise en concurrence obligatoire : fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire Article 25 ou à défaut Article 25-1.

L'assemblée générale annuelle, pour satisfaire aux dispositions de l'article 4 de la loi du 31 décembre 1985 modifiant l'article 21 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, lui-même modifié par l'article 81-4 de la loi solidarité et renouvellement urbain du 13 décembre 2000, décide de fixer à 1 000,00 EUROS TTC, le montant de tous marchés, travaux, contrats et commandes, à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

Votes contre : 0 copropriétaire représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

Votes pour : 23 copropriétaires représentant 4917 tantièmes / 10000 tantièmes.

La résolution (article 25) ayant obtenu **4917 tantièmes / 10000 tantièmes** (la majorité nécessaire doit être supérieure à **5000 tantièmes / 10000 tantièmes**) ; la majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé immédiatement à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

RESOLUTION N°17 a: 2^{ème} vote à l'article 25-1

Votes contre : 0 copropriétaire représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

Votes pour : 23 copropriétaire(s) représentant 4917 tantièmes / 10000 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .
Soit 4917 tantièmes / 4917 tantièmes.

RESOLUTION N°18: Ajustement du montant de l'avance constituant la réserve (Ex fonds de roulement) prévue au règlement de copropriété. Ce montant égal à 1/6ème du budget prévisionnel sera appelé en charges générales Article 25 ou à défaut Article 25-1.

L'assemblée générale, conformément à l'Article 35 du décret du 17 mars 1967, décide que l'avance constituant la réserve, prévue au règlement de copropriété, sera augmentée de 11.843,00 EUROS TTC afin de représenter 1/6ème du budget prévisionnel.

Ce montant sera réajusté chaque année par les soins du syndic automatiquement en fonction du nouveau budget voté sans qu'il soit besoin d'une nouvelle décision de l'assemblée, de sorte que son montant soit toujours égal à 1/6ème dudit budget prévisionnel.

L'assemblée générale autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels en 1 trimestre, 100% soit 11.843,00 EUROS exigible le 1er avril 2024.

Votes contre : 0 copropriétaire représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

Votes pour : 22 copropriétaires représentant 4671 tantièmes / 10000 tantièmes.

La résolution (article 25) ayant obtenu **4671 tantièmes / 10000 tantièmes** (la majorité nécessaire doit être supérieure à **5000 tantièmes / 10000 tantièmes**) ; la majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé immédiatement à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

RESOLUTION N°18 a: 2^{ème} vote à l'article 25-1

Votes contre : 0 copropriétaire représentant 0 tantièmes / 4671 tantièmes.

Votes pour : 22 copropriétaires représentant 4671 tantièmes / 4671 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .
Soit 4671 tantièmes / 4671 tantièmes.

RESOLUTION N°19: Clause d'aggravation des charges et imputation des frais. Article 25 ou à défaut Article 25-1.

Pour une bonne collaboration et le maintien des relations harmonieuses entre les copropriétaires, l'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide que, d'une façon générale, tous les frais exposés par le syndicat des copropriétaires, par la faute ou la négligence d'un copropriétaire ou de l'une des personnes résidant sous son toit, lui seront imputés de plein droit. Il en sera de même pour les charges impayées dans les délais, en application de la loi S.R.U. du 13 décembre 2000, relative à la solidarité et au renouvellement urbain qui crée l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 - modifiée par la loi ENL du 13 juillet 2006 - et qui permet d'imputer directement au copropriétaire concerné, les frais exposés par le syndicat, à compter de la lettre de mise en demeure, pour les charges dont il est débiteur, et notamment, tous les frais de procédures judiciaires, ainsi que ceux portés au contrat de syndic sous la rubrique prestations particulières .

Votes pour : 22 copropriétaires représentant 4671 tantièmes / 10000 tantièmes.

La résolution (article 25) ayant obtenu **4671 tantièmes / 10000 tantièmes** (la majorité nécessaire doit être supérieure à **5000 tantièmes / 10000 tantièmes**) ; la majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé immédiatement à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

RESOLUTION N°19 a: 2^{ème} vote à l'article 25-1

Votes pour : 22 copropriétaires représentant 4671 tantièmes / 10000 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .
Soit 4671 tantièmes / 4671 tantièmes.

RESOLUTION N°20: Réalisation d'un projet de plan pluriannuel (PPPT) de travaux.

Rappel de l'obligation :

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

Le PPPT comprend, à partir d'une analyse du bâti et des équipements de l'immeuble ainsi que du DPE de la copropriété :

- L'inventaire des travaux par ordre de priorité nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants, à la réalisation d'économies d'énergies et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre,
- La prévision des performances énergétiques attendues,
- L'évaluation du coût des travaux,
- La planification des travaux sur les 10 prochaines années,
- Une proposition d'échéancier pour les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire dans les dix prochaines années.

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

RESOLUTION N°20 a: Réalisation d'un projet de plan pluriannuel (PPPT) de travaux - Entreprise ACCEO Article 24

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance des conditions du devis d'un montant de 6.662,40 Euros TTC
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical,
- et délibéré

décide d'effectuer les travaux suivants : Réalisation d'un projet de plan pluriannuel (PPPT) de travaux

Votes pour : 21 copropriétaires représentant 4529 tantièmes / 5058 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 4529 tantièmes / 4671 tantièmes.

RESOLUTION N°20 b: Honoraires du syndic. Article 24

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide qu'au titre du suivi administratif et financier la réalisation du projet de plan pluriannuel (PPPT) de travaux, l'assemblée générale décide de fixer les honoraires du syndic à 5% du montant HT des travaux soit un montant de 333,12 Euros TTC.

Votes pour : 21 copropriétaires représentant 4529 tantièmes / 5058 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 4529 tantièmes / 4917 tantièmes.

RESOLUTION N°20 c: Echeancier des appels de fonds. Article 24

Compte tenu des décisions prises précédemment, l'Assemblée Générale autorise le syndic à procéder aux appels de fonds pour un montant total de 6.995,52 Euros TTC nécessaires au financement des travaux incluant le montant des travaux, et les honoraires du syndic.

Financement :

100% au 1er avril 2024 soit 6.995,52 Euros TTC

Votes pour : 22 copropriétaires représentant 4671 tantièmes / 5058 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 4671 tantièmes / 4917 tantièmes.

RESOLUTION N°20 d: Réalisation d'un projet de plan pluriannuel (PPPT) de travaux - Entreprise BATISANTE Article 24

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance des conditions du devis d'un montant de 5.148,40 Euros TTC
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical,
- et délibéré

décide d'effectuer les travaux suivants : Réalisation d'un projet de plan pluriannuel (PPPT) de travaux

Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .
Soit 4529 tantièmes / 4671 tantièmes.

RESOLUTION N°20 e: Honoraires du syndic. Article 24

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide qu'au titre du suivi administratif et financier la réalisation du projet de plan pluriannuel (PPPT) de travaux, l'assemblée générale décide de fixer les honoraires du syndic à 5% du montant HT des travaux soit un montant de 257,40 Euros TTC.

Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .
Soit 4529 tantièmes / 4671 tantièmes.

RESOLUTION N°20 f: Echeancier des appels de fonds. Article 24

Compte tenu des décisions prises précédemment, l'Assemblée Générale autorise le syndic à procéder aux appels de fonds pour un montant total de 5.405,40 Euros TTC nécessaires au financement des travaux incluant le montant des travaux, et les honoraires du syndic.

Financement :

50% au 1er avril 2024 soit 2.702,70 Euros TTC

50% au 1er juillet 2024 soit 2.702,70 Euros TTC

Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .
Soit 4529 tantièmes / 4671 tantièmes.

RESOLUTION N°21: Autorisation de convention spéciale pour la mise en place de la Lettre Recommandée Electronique. Article 24

Conformément à l'art 39 du décret du 17 mars 1967, l'assemblée générale est informée du fait que la copropriété décide de bénéficier de la mise en place de la Lettre Recommandée Electronique par la société Q1C1, filiale de ARCHE au même titre que CITYA IMMOBILIER.

L'assemblée générale prend acte et autorise cette convention jointe.

Votes contre : 0 copropriétaire représentant 0 tantièmes / 5058 tantièmes.

Votes pour : 22 copropriétaires représentant 4671 tantièmes / 5058 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 4671 tantièmes / 4671 tantièmes.**

RESOLUTION N°22: Recensement des copropriétaires pour la notification électronique des convocations, procès-verbaux et mises en demeure.

La mise en place de la Lettre Recommandée Electronique est un enjeu important en copropriété tant du point de vue écologique qu'économique.

Le syndic informe donc les copropriétaires de la mise en place de cette Lettre Recommandée Electronique pour les notifications des convocations, procès-verbaux et mises en demeure par la société Q1C1.

Cette nouvelle prestation qui répond au décret 2015-1325 du 21/10/2015 permettrait de préserver 3 000 arbres par an et contribuera donc à la protection de la planète.

Elle permettra également une plus grande rapidité des échanges et vous évitera de devoir aller à LA POSTE au cas où vous n'êtes pas chez vous lors de la distribution du courrier.

Les copropriétaires suivants souhaitent recevoir leurs notifications et mise en demeure par Lettre Recommandée Electronique :

Les copropriétaires sont également informés qu'ils peuvent donner leur accord par tout moyen conférant date certaine.

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

RESOLUTION N°23: Décision du syndicat de souscrire un contrat de prestations d'assistance technique d'urgence 24/24h 7/7j pour les parties communes. (contrat joint à la convocation en annexes). Article 24

L'Assemblée Générale prend connaissance des nouvelles dispositions de l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 qui autorisent depuis le 1er juin 2020 le syndic à conclure avec le syndicat une convention portant sur des prestations de services autres que celles relevant de sa mission de syndic.

Ainsi le syndicat décide :

- de souscrire au contrat d'assistance technique d'urgence 24/24h et 7/7j concernant les désordres en parties communes suivant les conditions jointes au contrat. Le prix sera de 1.20 EUROS TTC par lot principal et par mois.

L'assemblée générale prend acte que ce contrat sera résiliable sur simple décision de l'assemblée générale.

Cette dépense sera intégrée au budget prévisionnel et répartie selon la clé de répartition des charges générales.

Votes contre : 20 copropriétaires représentant 4389 tantièmes / 5058 tantièmes.

Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .
Soit 4389 tantièmes / 4917 tantièmes.

RESOLUTION N°24: Autorisation de convention spéciale pour l'assurance COPROTECT (assurance contre les impayés de charges) entre le syndicat et le syndic en application de l'article 39 du décret du 17 mars 1967. Article 24

Conformément à l'article 39 du décret du 17 mars 1967, l'assemblée générale est informée du fait que le contrat d'assurance COPROTECT est assuré par l'intermédiaire du cabinet CITYA ASSURANCES courtier, filiale de ARCHE au même titre que CITYA IMMOBILIER.

L'assemblée générale prend acte et autorise cette convention.

Abstentions : 0 copropriétaire représentant 0 tantièmes / 5058 tantièmes.

Votes pour : 15 copropriétaires représentant 3242 tantièmes / 5058 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 3242 tantièmes / 5058 tantièmes.**

RESOLUTION N°25: Décision du syndicat des copropriétaires de souscrire un contrat d'assurance COPROTECT (assurance contre les impayés de charges). Article 24

Le syndicat des copropriétaires après avoir pris connaissance des conditions générales et particulières de l'offre du contrat d'assurance COPROTECT, décide de le retenir moyennant la somme de 1 128.00 €.

La prise d'effet de ce contrat sera à la date du 1er jour du prochain trimestre (1er janvier / 1er avril / 1er juillet / 1er octobre) soit le 1er Janvier 2024.

Abstentions : 0 copropriétaire représentant 0 tantièmes / 5058 tantièmes.

Votes pour : 15 copropriétaires représentant 3242 tantièmes / 5058 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 3242 tantièmes / 5058 tantièmes.**

RESOLUTION N°26: Autorisation permanente à accorder à la Police Municipale pour pénétrer dans les parties communes. Article 24

L'assemblée générale autorise de manière permanente la Police Municipale à pénétrer dans les parties communes de l'immeuble pour l'accomplissement de leur mission habituelle.

Votes contre : 0 copropriétaire représentant 0 tantièmes / 5058 tantièmes.

Votes pour : 23 copropriétaires représentant 4917 tantièmes / 5058 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 4917 tantièmes / 4917 tantièmes.**

RESOLUTION N°27: Questions diverses. Point d'ordre du jour ne faisant pas l'objet d'un vote.

Ouverture des débats relatifs aux questions diverses des copropriétaires non soumises à un vote.

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

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

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

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

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

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

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

1. Art.24 : majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.
2. Art.25 : majorité des voix de tous les copropriétaires du syndicat.
3. Art.25-1 : lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité des voix de tous les copropriétaires, en application de l'article 25 ou d'une autre disposition, mais que le projet a recueilli au moins le tiers de ces voix, la même assemblée se prononce à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.
4. Art.26 : majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.
5. Art.26-1 : lorsque l'assemblée générale n'a pas décidé à la majorité prévue au premier alinéa de l'article 26 mais que le projet a au moins recueilli l'approbation de la moitié des membres du syndicat des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, représentant au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée se prononce à la majorité des voix de tous les copropriétaires en procédant immédiatement à un second vote.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 19h30.

DISPOSITIONS LEGALES :

- Les dispositions légales actuellement en vigueur nous obligent à notifier en la forme recommandée avec accusé de réception, le présent procès-verbal, aux copropriétaires qui n'ont été ni présents, ni représentés à l'assemblée générale, ainsi qu'aux copropriétaires opposants à l'une ou plusieurs des résolutions adoptées ou refusées par l'assemblée générale.
- Par ailleurs, les mêmes dispositions légales nous font obligation de reproduire, ci-après, in extenso : < Loi du 10/7/1965 – article 42 alinéa 2 : " les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic dans un délai de 1 mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la 1^{ère} phrase du présent alinéa ".
- Rappel est fait que les actions de contestation doivent être faites non par lettre recommandée avec accusé de réception, mais par voie d'assignation devant le tribunal judiciaire du ressort duquel dépend l'immeuble.

Nous vous prions d'agréer, Chère Madame, Cher Monsieur, nos salutations distinguées.

ES.FR