

**Copropriété : 17 RUE LE NOSTRE
17 RUE LE NOSTRE
76000 - ROUEN**

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE
DU : 06/11/2024**

L'assemblée générale du syndic des copropriétaires s'est tenue le 06/11/2024 à 14h00 à Agence GUY HOQUET ROUEN ST CLEMENT 62 Avenue de Caen 76100 ROUEN.

AVOVENTES

Résolution N° : 1 Président de séance (article 24 : Majorité simple)

Ordre du Jour : Désignation du Président de séance.

Décision : "L'Assemblée désigne AVOVENTES en qualité de Président de Séance pour la présente Assemblée Générale des copropriétaires de la résidence."

Résultat : La résolution est Adoptée à l'UNANIMITE des copropriétaires présents et représentés 216 / 216

Résolution N° : 2 Désignation des membres du bureau (article 24 : Majorité simple)

Ordre du Jour : Désignation des membres du bureau.

Décision : "L'Assemblée désigne et en qualité de scrutateur(s), et de AVOVENTES en qualité de secrétaire , pour la présente Assemblée Générale des copropriétaires de la résidence."

Absence de scrutateurs

Résultat : La résolution est Adoptée à l'UNANIMITE des copropriétaires présents et représentés 216 / 216

Résolution N° : 3 Approbation des Comptes de l'exercice du 01/07/2023 au 30/06/2024 (article 24 : Majorité simple)

Ordre du Jour : Approbation des comptes de l'exercice du 01/07/2023 au 30/06/2024

Décision : "L'Assemblée , après avoir reçu l'ensemble des comptes de l'exercice 2023/2024, approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes des charges de l'exercice du 01/07/2023 au 30/06/2024

Les comptes sont arrêtés à la somme de 4.382.79€

Résultat : La résolution est Adoptée à l'UNANIMITE des copropriétaires présents et représentés 216 / 216

Résolution N° : 4 Quitus au syndic (article 24 : Majorité simple)

Ordre du Jour : Quitus à Cabinet GUY HOQUET ROUEN ST CLEMENT Syndic, sur sa gestion de l'exercice écoulé.

Décision : "L'Assemblée donne Quitus au Cabinet GUY HOQUET ROUEN ST CLEMENT, Syndic, pour sa gestion de l'exercice écoulé."

Résultat : La résolution est Adoptée à l'UNANIMITE des copropriétaires présents et représentés 216 / 216

Résolution N° : 5 Approbation du Budget prévisionnel allant du 01/07/2024 au 30/06/2025 (article 24 : Majorité simple)

Ordre du Jour : Approbation du Budget prévisionnel allant du 01/07/2024 au 30/06/2025



Décision : "L'Assemblée approuve le budget prévisionnel pour l'année 2024/2025 à hauteur de 4.250 Euros, qui sera appelé par appels de fonds trimestriels de 25% conformément au décret du 27 Mai 2004.

En cas de mutation le syndic est autorisé par l'assemblée, pour la sauvegarde des intérêts financiers du syndicat des copropriétaires, à réclamer une provision complémentaire de charges dans l'attente de l'approbation définitive du décompte des charges lors de la prochaine assemblée générale des copropriétaires."

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

Résultat : La résolution est Adoptée à l'UNANIMITE des copropriétaires présents et représentés 216 / 216

Résolution N° : 6 Approbation du Budget prévisionnel allant du 01/07/2025 au 30/06/2026 (article 24 : Majorité simple)

Ordre du Jour : Approbation du Budget prévisionnel allant du 01/07/2025 au 30/06/2026

Décision : "L'Assemblée approuve le budget prévisionnel pour l'année 2025/2026 à hauteur de 4.750 Euros, qui sera appelé par appels de fonds trimestriels de 25% conformément au décret du 27 Mai 2004.

En cas de mutation le syndic est autorisé par l'assemblée, pour la sauvegarde des intérêts financiers du syndicat des copropriétaires, à réclamer une provision complémentaire de charges dans l'attente de l'approbation définitive du décompte des charges lors de la prochaine assemblée générale des copropriétaires."

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

Résultat : La résolution est Adoptée à l'UNANIMITE des copropriétaires présents et représentés 216 / 216

Résolution N° : 7 Fond travaux ALUR (article 25 : Majorité absolue)

Ordre du Jour :

Décision : L'assemblée générale fixe le montant de la cotisation annuelle obligatoire au fonds travaux à 5 % du montant du budget prévisionnel, Elle autorise le syndic à appeler ¼ de ce montant le premier jour de chaque trimestre, selon la clef « charges communes générales. »

sont Opposant au vote de la résolution :

AVOVENTES

Résultat : La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés 0 / 216

Résolution N° : 8 Conseil Syndical (article 25 : Majorité absolue)

Ordre du Jour : Désignation des membres du Conseil Syndical.

Décision : Le conseil syndical est composé de membres élus par le syndicat des copropriétaires. Il assiste le syndic et contrôle sa gestion. Il coordonne les relations entre le syndic et les copropriétaires et assure une mission consultative.

Actuellement , sont membres du conseil syndical AVOVENTES

"L'Assemblée désigne en qualité de membres du Conseil Syndical pour une durée de trois ans, conformément aux dispositions des articles 21 et 25 de la Loi du 10-07-1965 et du décret du 17-03-1967." :

Résultat : La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés 0 / 216

Résolution N° : 9 Fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est rendue obligatoire (article 25 : Majorité absolue)

Ordre du Jour : Fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est rendue obligatoire

Décision : Après discussion , la présente assemblée décide que le syndic, sauf cas d'urgence et pour les contrats en cours, devra consulter le conseil syndical pour tout dépense excédant 500 €TTC

Résultat : La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés 0 / 216

Résolution N° : 10 Fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la mise en concurrence est rendue obligatoire (article 25 : Majorité absolue)

Ordre du Jour : Fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la mise en concurrence est rendue obligatoire

Décision : Après discussion , la présente assemblée fixe à 500 € TTC le montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire.

Cette disposition ne concerne pas les entreprises titulaires d'un contrat de maintenance portant sur un élément d'équipement commun de l'immeuble

Résultat : La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés 0 / 216

Résolution N° : 11 Point d'information sur le PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX (PPT) (Sans Vote)

Ordre du Jour :

Décision : La loi 2021-1104 du 22 août 2021, dite loi "Climat et Résilience" fixe d'abord des objectifs radicaux de rénovation énergétique des bâtiments et de la lutte contre l'artificialisation des sols.

1 - Cette loi interdit la location des logements (très) énergivores à très court terme :

- . les étiquettes G à compter du 1^{er} janvier 2025,
- . les étiquettes F à compter du 1^{er} janvier 2028,
- . les étiquettes E à compter du 1^{er} janvier 2034

Ces logements seront ainsi progressivement considérés comme indécents au regard de la loi. En conséquence, le locataire pourra exiger de son propriétaire qu'il effectue des travaux.

Avant même l'interdiction de location, la loi "Climat et résilience" a généralisé l'interdiction d'augmentation du loyer dans les biens classés F et G, lors du renouvellement d'un bail ou de la remise en location.

2- A l'expiration d'un délai de quinze ans à compter de la date de réception des travaux de construction de l'immeuble, un projet de Plan Pluriannuel de travaux (PPPT) est élaboré dans les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation. Il est ensuite actualisé tous les 10 ans.

Ce PPPT comprend :

- la liste des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants, à la réalisation d'économies d'énergie et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre,
- une estimation du niveau de performance, que les travaux listés permettent d'atteindre,
- une estimation sommaire du coût des travaux et leur hiérarchisation,
- une proposition d'échéancier pour les travaux dont la réalisation apparaît nécessaires dans les 10 prochaines années.

Le Syndic inscrit en temps utile, à l'ordre du jour d'une Assemblée générale, les modalités d'élaboration du PPPT (vote à la majorité de l'article 24).

Si un diagnostic global (DTG) a été réalisé et ne fait apparaître aucun besoin de travaux au cours des 10 ans suivant son élaboration, la copropriété est dispensée de l'obligation d'élaborer un PPT.

Les travaux prescrits par un PPT devront être intégrés dans le carnet d'entretien de la copropriété

Les données essentielles du PPPT devront figurer dans le registre des copropriétés.

Le PPPT est présenté à la première Assemblée Générale qui suit son élaboration (ou sa révision).

Lorsque le PPPT fait apparaître la nécessité de réaliser des travaux dans les 10 prochaines années, le syndic inscrit à l'ordre du jour de cette assemblée générale, la question de l'adoption de tout ou partie d'un PPT (Plan Pluriannuel de travaux) soumis à la majorité des voix de tous les copropriétaires (Article 25).

Si la copropriété ne réalise pas son PPPT et si elle n'adopte pas un PPT permettant de garantir la dignité, la sauvegarde de l'immeuble et la sécurité de ses occupants, deux types de sanctions seront possibles

- . l'administration pourra élaborer ou actualiser d'office le projet de plan, en lieu et place du syndicat, le tout à ses frais.
- . les copropriétaires bailleurs s'estimant lésés par la non réalisation du PPPT pourront se retourner contre le Syndicat pour demander réparation au titre de l'Article 14 de la loi du 10/07/1965.

Ce nouveau dispositif entrera en vigueur de la manière suivante :
 le 01/01/2023 pour les copropriétés de plus de 200 lots principaux
 le 01/01/2024 pour les copropriétés de 51 à 200 lots principaux
 le 01/01/2025 pour les copropriétés de 50 lots et moins.

Si l'Assemblée Générale adopte le PPT, alors les copropriétaires doivent voter simultanément la provision annuelle de fonds de travaux de la copropriété à hauteur de :

. 2,5 % du montant des travaux prévus dans le plan adopté

. Et à 5 % du budget prévisionnel mentionné à l'article 14-1.

A défaut d'adoption d'un plan, le montant de la cotisation annuelle ne peut être inférieur à 5% du budget prévisionnel mentionné au même article 14-1.

Le PPT s'ajoutera à une liste des documents à remettre à l'acquéreur chez le notaire.

Par ailleurs, conformément aux dernières dispositions réglementaires, le DPE (Diagnostic de Performance Energétique) a évolué depuis le 1er juillet 2021.

A partir du 1^{er} Janvier 2024, il sera obligatoire pour toutes les copropriétés dont la date de Permis de construire est antérieure au 1^{er} janvier 2013 et devra être annexé au PPPT.

Les nouveaux DPE auront donc une période de validité de 10 ans et les anciens bénéficieront d'une période de transition.

Ceux réalisés entre :

le 1^{er} janvier 2013 et le 31 décembre 2017 seront valides jusqu'au 31 décembre 2022,

le 1^{er} janvier 2018 et le 30 juin 2021 seront valides jusqu'au 31 décembre 2024.

Résolution N° : 12 Désignation de l'entreprise ACCEO pour l'établissement du PPT (article 24 : Majorité simple)

Ordre du Jour : Se reporter au devis de l'entreprise ACCEO joint à la convocation

Décision : L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance de l'avis du conseil syndical et délibéré, décide de procéder à un vote pour un montant maximum de xxxx € HT, soit xxxx € TTC correspondant au devis n° xxx de la société ACCEO et mandate le syndic pour passer commande en conséquence.

Autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires, afin d'honorer la facture des travaux, le xx/xx/xxxx à hauteur xx %.

La dépense sera répartie en fonction des charges communes générales.

Malgré l'information par le syndic de l'obligation légale du PPPT, l'assemblée générale refuse de réaliser le PPPT

Résultat : La résolution est Rejetée à l'UNANIMITE des copropriétaires présents et représentés 216 / 216

Résolution N° : 13 Utilisation du fonds travaux (article 25 : Majorité absolue)

Ordre du Jour :

Décision : L'assemblée générale, ayant décidé de faire réaliser le projet de plan pluriannuel de travaux décide de les financer à partir du fonds de travaux mis en place par le syndicat des copropriétaires.

Ainsi, l'assemblée décide d'affecter totalement / partiellement le fonds de travaux au financement de ces travaux.

Cette affectation tient compte des charges générales.

La résolution est sans objet

Résultat : La résolution est Rejetée à l'UNANIMITE des copropriétaires présents et représentés 216 / 216

Résolution N° : 14 Honoraires du syndic pour le suivi du PPT (article 24 : Majorité simple)

Ordre du Jour :

Décision : Conformément au mandat de syndic en cours en son article 7-2-1 intitulé modalités de prestations particulières, l'Assemblée Générale prend connaissance que le syndic prendra 5 vacations pour le suivi du dossier PPT dans le cadre des différents rendez vous en amont avec l'entreprise pour la récupération des pièces, sur place avec le prestataire choisi, présentation du retour au conseil syndical...

L'Assemblée mandate le syndic pour appeler les fonds le xx/xx/xxxx, afin d'honorer la facture de cette prestation

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 être pleinement réalisés

la résolution est sans objet

Résultat : La résolution est Adoptée à l'UNANIMITE des copropriétaires présents et représentés 216 / 216

Résolution N° : 15 Information sur les modalités de demande d'inscription d'une question à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale (Sans Vote)

Ordre du Jour : Information sur les modalités de demande d'inscription d'une question à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale

Décision : Selon les dispositions de l'article 10 du décret du 17 mars 1967, modifié par décret n°2019-650 du 27 juin 2019 art 5

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic le ou les questions dont ils demandent qu'elle soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale.

Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenue de la date de réception de la demande, 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.

Résolution N° : 16 Questions diverses (Sans Vote)

Ordre du Jour : Questions diverses

Décision : Il est demandé au syndic de demander des devis d'entretien des parties communes et de réputation OM à raison d'une intervention par mois

Les devis seront transmis au conseil syndical pour accord

Il est demandé au syndic de réaliser un devis de protection juridique

Il est demandé au syndic de faire poser un compteur d'eau générale pour l'immeuble

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant la parole, la séance est levée à : 15h12

Le Président de séance :



Le secrétaire de séance :

Le Syndic :



RAPPEL DE L'ARTICLE 42 DE LA LOI DU 10/07/1965

Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant les délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la présente loi entre des copropriétaires, ou entre un copropriétaire se prescrivent par un délai de dix ans.

Les actions qui ont pour but de contester les décisions des assemblées générales, doivent, à peine de déchéance, être introduites par des copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de DEUX MOIS à compter de la notification des décisions qui leur est faite à la diligence du Syndic (L. N° 85-1470 du 31 Décembre 1985) dans un délai de DEUX MOIS à compter de la tenue de l'A.G. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le Syndic des travaux décidés par l'A.G. en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa.

En cas de modification par l'assemblée générale des bases de répartition des charges dans les cas où cette faculté lui est reconnue par la présente loi, le Tribunal de Grande Instance, saisi par un copropriétaire, dans le délai prévu ci-dessus, d'une contestation relative à cette modification pourra, si l'action est reconnue fondée, procéder à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30.

« (L. N° 94-624 du 21 Juillet 1994 - article 35-IV) - Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32-1 du Nouveau Code de procédure civile, celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive est de 150 Euros à 3.000 Euros lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'une assemblée générale concernant les travaux mentionnés au c. de l'article 26 ».