

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE
"NOUVEL'R ILOT 72B"
DU 9 septembre 2024

Sur convocation du Cabinet AIC Agence des plateaux, les copropriétaires de NOUVEL'R ILOT 72B 6-8 RUE CHARLES BAUDELAIRE R. SABLIERE / R.SOEUR TEOPHANE 76100 ROUEN se sont réunis le lundi 9 septembre 2024 à 17 H 00 à Cabinet AIC 22 Avenue Aristide Briand 76000 ROUEN.

Selon l'ordre du jour suivant :

- Election du Président de Séance
- Election du Scrutateur
- Election du Secrétaire de Séance
- Approbation des comptes de l'exercice 2023
- Quitus de gestion
- Approbation du budget prévisionnel 2025
- Nomination du syndic
- Renouvellement des membres du Conseil Syndical
 - * Candidature de
 - * Candidature de
 - * Candidature de
 - * Candidature de
 - * Candidature de
- Montant des marchés et contrats
- Mise en concurrence
- Travaux de reprise de la façade du bâtiment A - 8/10 rue Charles Baudelaire
 - * Etude et travaux
 - * Etude et vote du mandat à donner au conseil syndical pour retenir l'entreprise
 - * Etude et vote de la fixation des honoraires du syndic
 - * Etude et vote du mode de financement
- Information relative aux procédures en cours
- Point d'information envoi LRE

Après vérification de la feuille de présence, il est constaté **au début de l'assemblée** :

MEMBRES PRESENTS :

Total : 11 copropriétaires et 4660 tantièmes

MEMBRES REPRESENTES – Mesdames et Messieurs :

Total : 1 copropriétaires et 477 tantièmes

Nota : les personnes mentionnées entre crochet sont les représentants des personnes ayant donné pouvoir.

MEMBRES ABSENTS – Mesdames et Messieurs :

Total : 12 copropriétaires et 4849 tantièmes

MV TB LS

Soit un total de présents et représentés de :
Tantièmes **5137** sur 9986
Copropriétaires **12** sur 24

1 Election du Président de Séance

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 5137 tantièmes

L'Assemblée Générale après en avoir délibéré nomme en qualité de Président de Séance

Votent pour : 11 copropriétaires présents ou représentés totalisant 4595 tantièmes.

Votent contre : 1 copropriétaires présents ou représentés totalisant 542 tantièmes.

S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.

Absents : 12 copropriétaires totalisant 4849 tantièmes.

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.

2 Election du Scrutateur

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 5137 tantièmes

L'Assemblée Générale après en avoir délibéré nomme en qualité de Scrutateur Monsieur

Votent pour : 11 copropriétaires présents ou représentés totalisant 4595 tantièmes.

Votent contre : 1 copropriétaires présents ou représentés totalisant 542 tantièmes.

S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.

Absents : 12 copropriétaires totalisant 4849 tantièmes.

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.

3 Election du Secrétaire de Séance

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 5137 tantièmes

L'Assemblée Générale après en avoir délibéré nomme en qualité de Secrétaire de Séance
présentant le Cabinet AIC.

Votent pour : 11 copropriétaires présents ou représentés totalisant 4595 tantièmes.

Votent contre : 1 copropriétaires présents ou représentés totalisant 542 tantièmes.

S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.

Absents : 12 copropriétaires totalisant 4849 tantièmes.

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.

4 Approbation des comptes de l'exercice 2023

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 5137 tantièmes

L'Assemblée Générale, après avoir reçu l'ensemble des comptes de l'exercice 2023, et l'ensemble des annexes sur la situation de l'ensemble immobilier arrêtée au 31.12.2023, approuve les comptes de l'exercice.

W LSTB

Il est rappelé que les pièces justificatives des charges sont consultables au bureau du syndic, 7 jours ouvrés avant la tenue de la présente assemblée générale.

Votent pour : 11 copropriétaires présents ou représentés totalisant 4595 tantièmes.

Votent contre : 1 copropriétaires présents ou représentés totalisant 542 tantièmes.

(C)

S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.

Absents : 12 copropriétaires totalisant 4849 tantièmes.

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.

5 Quitus de gestion

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 5137 tantièmes

L'Assemblée Générale donne quitus au Cabinet AIC Gestion de sa gestion pour l'exercice, entre le 01.01.2023 et le 31.12.2023.

Votent pour : 11 copropriétaires présents ou représentés totalisant 4595 tantièmes.

Votent contre : 1 copropriétaires présents ou représentés totalisant 542 tantièmes.

(C)

S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.

Absents : 12 copropriétaires totalisant 4849 tantièmes.

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.

6 Approbation du budget prévisionnel 2025

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 5137 tantièmes

Article 6-2 du décret du 17 mars 1967 (modifié par le décret n°2004-479 du 27 mai 2004)

A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot:

- 1°) Le paiement de provision exigible du budget prévisionnel incombe au vendeur;
- 2°) Le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité;
- 3°) Le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est propriétaire lors de l'approbation des comptes.

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel joint à la présente convocation.

Le budget détaillé par postes de dépenses a été élaboré par le syndic pour l'exercice du 01.01.2025 au 31.12.2025 arrêté à la somme de 43.000,00 €, et sera appelé par provisions égales au quart du budget voté, exigibles le premier jour de chaque trimestre civil.

L'assemblée générale décide que chaque copropriétaire devra couvrir le syndicat de copropriété de toutes les charges financières au titre de son(s) lot(s) dues au titre du règlement de copropriété et/ou nées d'une prestation particulière effectuée en vertu de tout contrat ou mandat régularisé par le syndicat de copropriété.

Votent pour : 11 copropriétaires présents ou représentés totalisant 4595 tantièmes.

Votent contre : 1 copropriétaires présents ou représentés totalisant 542 tantièmes.

(C)

LS
PB

S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.
Absents : 12 copropriétaires totalisant 4849 tantièmes.

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.

7 Nomination du syndic

Type de vote : Majorité absolue (Art. 25), impliquant une base de calcul de : 9986 tantièmes

L'Assemblée Générale désigne comme syndic le cabinet A.I.C (Agence des Plateaux), administrateur de biens – syndic de copropriété, ayant son siège social à ROUEN, 22 Avenue Aristide Briand, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de ROUEN sous le n° 315 683 623, représentée par _____ en sa qualité de Gérant, ladite société étant titulaire de la carte professionnelle _____ délivrée par la Chambre de Commerce et de l'Industrie Rouen Métropole le 1er Juillet 2018, et adhérente à la FNAIM - Rue de la Boétie - 75008 Paris.

Le syndic est nommé pour une durée de 3 ans du 01.07.2024 Jusqu'au 30.06.2027.

La mission, les honoraires et les modalités de gestion du syndic sont ceux définis dans le contrat de mandat de syndic joint à la présente convocation et dont elle en accepte les clauses et conditions.

L'assemblée générale décide que chaque copropriétaires devra couvrir le syndicat de copropriété de toutes charges financières nées d'une prestation prévue au mandat effectuée au titre de son (ses) lot(s).

L'assemblée générale désigne _____ pour signer le contrat de syndic adopté au cours de la présente résolution.

Votent pour : 11 copropriétaires présents ou représentés totalisant 4595 tantièmes.

Votent contre : 1 copropriétaires présents ou représentés totalisant 542 tantièmes.

S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.

Absents : 12 copropriétaires totalisant 4849 tantièmes.

L'assemblée constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25, mais le vote a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires. Il est donc procédé immédiatement, conformément à l'article 25-1, à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24.

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 5137 tantièmes

Votent pour : 11 copropriétaires présents ou représentés totalisant 4595 tantièmes.

Votent contre : 1 copropriétaires présents ou représentés totalisant 542 tantièmes.

S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.

Absents : 12 copropriétaires totalisant 4849 tantièmes.

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 25-1.

LS TB
W

8 Renouvellement des membres du Conseil Syndical

Type de vote : Votes multiples (sous résolutions),

La composition actuelle du Conseil Syndical est la suivante :

L'Assemblée, après en avoir délibéré, accepte :

- de fixer l'échéance du mandat du conseil syndical à la date d'expiration du mandat du syndic;
- d'arrêter la composition suivante :

Tous les points de cette résolution ont été votés

81 Candidature de

Type de vote : Majorité absolue (Art. 25), impliquant une base de calcul de : 9986 tantièmes

Votent pour : 11 copropriétaires présents ou représentés totalisant 4595 tantièmes.

Votent contre : 1 copropriétaires présents ou représentés totalisant 542 tantièmes.

S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.

Absents : 12 copropriétaires totalisant 4849 tantièmes.

L'assemblée constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25, mais le vote a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires. Il est donc procédé immédiatement, conformément à l'article 25-1, à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24.

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 5137 tantièmes

Votent pour : 11 copropriétaires présents ou représentés totalisant 4595 tantièmes.

Votent contre : 1 copropriétaires présents ou représentés totalisant 542 tantièmes.

S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.

Absents : 12 copropriétaires totalisant 4849 tantièmes.

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 25-1.

82 Candidature de

Type de vote : Majorité absolue (Art. 25), impliquant une base de calcul de : 9986 tantièmes

Votent pour : 11 copropriétaires présents ou représentés totalisant 4595 tantièmes.

Votent contre : 1 copropriétaires présents ou représentés totalisant 542 tantièmes.

S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.

Absents : 12 copropriétaires totalisant 4849 tantièmes.

L'assemblée constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25, mais le vote a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires. Il est donc procédé immédiatement, conformément à l'article 25-1, à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24.

hvf LS TB

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 5137 tantièmes

Votent pour : 11 copropriétaires présents ou représentés totalisant 4595 tantièmes.

Votent contre : 1 copropriétaires présents ou représentés totalisant 542 tantièmes.

Abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.

Absents : 12 copropriétaires totalisant 4849 tantièmes.

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 25-1.

83 Candidature de

Type de vote : Majorité absolue (Art. 25), impliquant une base de calcul de : 9986 tantièmes

Votent pour : 11 copropriétaires présents ou représentés totalisant 4595 tantièmes.

Votent contre : 1 copropriétaires présents ou représentés totalisant 542 tantièmes.

Abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.

Absents : 12 copropriétaires totalisant 4849 tantièmes.

L'assemblée constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25, mais le vote a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires. Il est donc procédé immédiatement, conformément à l'article 25-1, à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24.

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 5137 tantièmes

Votent pour : 11 copropriétaires présents ou représentés totalisant 4595 tantièmes.

Votent contre : 1 copropriétaires présents ou représentés totalisant 542 tantièmes.

Abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.

Absents : 12 copropriétaires totalisant 4849 tantièmes.

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 25-1.

84 Candidature d

Type de vote : Majorité absolue (Art. 25), impliquant une base de calcul de : 9986 tantièmes

Votent pour : 7 copropriétaires présents ou représentés totalisant 2983 tantièmes.

Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.

S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.

Absents : 17 copropriétaires totalisant 7003 tantièmes.

En vertu de quoi, cette résolution est rejetée dans les conditions de majorité de l'article 25.

LS
WB TB

85 Candidature de

Type de vote : Majorité absolue (Art. 25), impliquant une base de calcul de : 9986 tantièmes

Votent pour : 7 copropriétaires présents ou représentés totalisant 2983 tantièmes.

Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.

S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.

Absents : 17 copropriétaires totalisant 7003 tantièmes.

En vertu de quoi, cette résolution est rejetée dans les conditions de majorité de l'article 25.

9 Montant des marchés et contrats

Type de vote : Majorité absolue (Art. 25), impliquant une base de calcul de : 9986 tantièmes

L'Assemblée Générale fixe à 1.500,00 € le montant des marchés et contrats entraînant la consultation du Conseil Syndical en application de l'article 4 de la Loi du 31.12.1985.

Votent pour : 11 copropriétaires présents ou représentés totalisant 4595 tantièmes.

Votent contre : 1 copropriétaires présents ou représentés totalisant 542 tantièmes.

S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.

Absents : 12 copropriétaires totalisant 4849 tantièmes.

L'assemblée constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25, mais le vote a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires. Il est donc procédé immédiatement, conformément à l'article 25-1, à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24.

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 5137 tantièmes

Votent pour : 11 copropriétaires présents ou représentés totalisant 4595 tantièmes.

Votent contre : 1 copropriétaires présents ou représentés totalisant 542 tantièmes.

S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.

Absents : 12 copropriétaires totalisant 4849 tantièmes.

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 25-1.

10 Mise en concurrence

Type de vote : Majorité absolue (Art. 25), impliquant une base de calcul de : 9986 tantièmes

L'Assemblée Générale fixe à 1.500,00 €, le montant des marchés et contrats, à partir duquel une mise en concurrence des entreprises est rendue obligatoire par le Syndic.

Votent pour : 11 copropriétaires présents ou représentés totalisant 4595 tantièmes.

Votent contre : 1 copropriétaires présents ou représentés totalisant 542 tantièmes.

S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.

Absents : 12 copropriétaires totalisant 4849 tantièmes.

LS
w/ TB

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 500 tantièmes

Votent pour : 1 copropriétaires présents ou représentés totalisant 500 tantièmes.

Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.

S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.

Absents : 1 copropriétaires totalisant 500 tantièmes.

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 25-1.

113 Etude et vote de la fixation des honoraires du syndic

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 500 tantièmes

Conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 et en application du contrat de syndic, l'assemblée générale confirme que les honoraires du syndic pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux faisant l'objet de la résolution, s'élevant à 3 % HT du montant HT.

Votent pour : 1 copropriétaires présents ou représentés totalisant 500 tantièmes.

Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.

S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.

Absents : 1 copropriétaires totalisant 500 tantièmes.

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.

114 Etude et vote du mode de financement

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 500 tantièmes

L'assemblée générale décide, de façon à ce que le syndicat soit toujours en mesure de régler les situations qui lui sont présentées, d'autoriser le syndic à procéder, selon la clé de répartition "Charges Bâtiment A 8/10 rue Charles Baudelaire" à 2 appels de provisions exigibles aux dates suivantes : 01.10.2024 - 01.01.2025

Votent pour : 1 copropriétaires présents ou représentés totalisant 500 tantièmes.

Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.

S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.

Absents : 1 copropriétaires totalisant 500 tantièmes.

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.

12 Information relative aux procédures en cours

Type de vote : Cette résolution est étudiée sans vote,

Concernant la procédure entre la copropriété et le Tribunal Judiciaire de Rouen à fait l'objet d'un renvoi au 10.12.2024

Dossier
mise en

l'affaire est renvoyée à l'audience de

LS
HW TB

13 Point d'information envoi LRE

Type de vote : Cette résolution est étudiée sans vote,

Conformément à la loi " Habitat dégradé " du 9 avril 2024 ; le syndic peut désormais transmettre aux copropriétaires, les courriers de notification ou de mise en demeure, de manière dématérialisée, sans obtenir préalablement l'accord express des copropriétaires.

Néanmoins, il est toujours possible pour les personnes désireuses d'avoir recours à l'envoi postal, de conserver ce moyen de communication.

La dématérialisation des envois vous permet de ne plus vous déplacer à la Poste pour retirer vos courriers recommandés, vous serez avertis par email de la réception d'un e-recommandé.

Pour votre information, l'envoi d'une convocation d'Assemblée Générale papier coûte entre 7.00 € et 10.00 TTC (selon le poids de la lettre) contre 2.88 € TTC pour la lettre recommandée électronique.

En pratique vous serez informé par l'organisme chargé de l'acheminement de la lettre recommandée électronique (AR24), avant son envoi, qu'une lettre recommandée électronique va vous être envoyée et que vous avez la possibilité, dans un délai de quinze jours à partir du lendemain de l'envoi de cette information, de l'accepter ou de la refuser. En cas d'acceptation le prestataire enverra ladite lettre à destination de l'adresse électronique que vous nous avez communiquée.

Dans le cas où vous ne souhaitez pas opter pour l'envoi des notifications par LRE, le copropriétaire se doit d'informer le syndic par écrit.

Aucune autre question n'étant posée et l'ordre du jour étant épuisé,
la séance est levée à **18 H 38**.

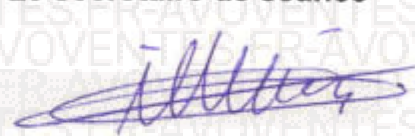
Fait à ROUEN

Le 09/09/2024

Le président de séance

Le scrutateur

Le secrétaire de séance



L'original du procès-verbal est conservé dans les minutes et a été signé par le président, les scrutateurs, et le secrétaire de séance.

NOTIFICATION DE LA DECISION

Conformément à l'article 42.2 de la loi du 10 juillet 1965 modifié par l'article 14 de la loi du 31 décembre 1985:

"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 deux 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 première phrase du présent alinéa."

HV LS TB

De même, l'article 18 du décret du 17 mars 1967, précise :

"Le délai prévu à l'article 42 (alinéa 2) de la loi du 10 juillet 1965, pour contester les décisions de l'assemblée générale, court à compter de la notification de la décision, à chacun des copropriétaires opposants ou défaillants."

LS TB
HV