

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE
"NOUVEL'R ILOT 72B"
DU 14 décembre 2023

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 jeudi 14 décembre 2023 à 17 H 30 à Chez 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 2022
- Quitus de gestion
- Approbation du budget prévisionnel
- Résiliation du contrat d'entretien ECIB pour les toitures terrasses
- Souscription d'un contrat d'entretien des toitures terrasses
- Souscription d'un contrat d'entretien des parties communes - entrée n°11 Allée de la Sablière
- Travaux de mise en peinture des grilles d'enceinte de la copropriété côté Allée de la Sablière
 - * 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
- Souscription d'un avenant au contrat d'entretien de la VMC incluant l'entretien des bouches dans les logements
- Travaux à réaliser sur le système de chauffage
 - * 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 - fonds travaux
- Travaux d'installation de compteurs d'énergie
 - * 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
- Proposition de la société PERFENCO pour le suivi des travaux de chauffage et la réalisation d'un nouveau contrat pour l'entretien des installations de chauffage
 - * Etude et travaux
- * Etude et vote du mode de financement
- Résiliation du contrat d'entretien et de gestion des poubelles
- Vote de la transformation du local poubelles en local vélos
- Autorisation à donner au propriétaire du lot 706 pour la pose d'un volet roulant sur les porte-fenêtres avec coffre intérieur
- Autorisation à donner pour l'installation de pare vue sur les balcons
- Autorisation à donner pour la pose de store banne
- Saisie immobilière lots 701, 710 et 722 - Mandat au Syndic
- Saisie immobilière lots 701, 710 et 722 - Fixation du montant de la mise à prix

WW LS GT

- Saisie immobilière lots 701, 710 et 722 - Vote des sommes susceptibles d'être perdues par le syndic
- Information relative à l'assurance multirisque immeuble
- Information relative aux travaux d'aménagement des espaces verts
- Information relative aux procédures en cours
- Information relative à la possibilité d'envois dématérialisés des convocations en assemblées générales et procès-verbaux d'assemblées générales

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

MEMBRES PRESENTS :

Total : 9 copropriétaires et 3766 tantièmes

MEMBRES REPRESENTES – Mesdames et Messieurs :

Total : 2 copropriétaires et 1050 tantièmes

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

MEMBRES ABSENTS – Mesdames et Messieurs :

Total : 13 copropriétaires et 5170 tantièmes

Soit un total de présents et représentés de : Tantièmes 4816 sur 9986 Copropriétaires 11 sur 24
--

1 Election du Président de Séance

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 4816 tantièmes

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

Votent pour : 10 copropriétaires présents ou représentés totalisant 4274 tantièmes.

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

abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.

Absents : 13 copropriétaires totalisant 5170 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 : 4816 tantièmes

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

Votent pour : 10 copropriétaires présents ou représentés totalisant 4274 tantièmes.

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

HV LS GT

S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.
Absents : 13 copropriétaires totalisant 5170 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 : 4816 tantièmes

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

Votent pour : 10 copropriétaires présents ou représentés totalisant 4274 tantièmes.

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

ADOM Gilles (542) (C)

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

Absents : 13 copropriétaires totalisant 5170 tantièmes.

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

rejoint l'assemblée à 17 H 38.

4 Approbation des comptes de l'exercice 2022

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 5149 tantièmes

L'Assemblée Générale, après avoir reçu l'ensemble des comptes de l'exercice 2022, et l'ensemble des annexes sur la situation de l'ensemble immobilier arrêtée au 31.12.2022, approuve les comptes de l'exercice.

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 4607 tantièmes.

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

2) (C)

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

Absents : 12 copropriétaires totalisant 4837 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 : 5149 tantièmes

L'Assemblée Générale donne quitus au Cabinet AIC Gestion de sa gestion pour l'exercice, entre le 01.01.2022 et le 31.12.2022.

Votent pour : 11 copropriétaires présents ou représentés totalisant 4607 tantièmes.

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

542) (C)

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

Absents : 12 copropriétaires totalisant 4837 tantièmes.

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

(382) rejoint l'assemblée à 17 H 51.

6 Approbation du budget prévisionnel

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 5531 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 01.01.2024 au 31.12.2024 arrêté à la somme de 41.800,00 €, 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 : 12 copropriétaires présents ou représentés totalisant 4989 tantièmes.

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

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

Absents : 11 copropriétaires totalisant 4455 tantièmes.

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

7 Résiliation du contrat d'entretien ECIB pour les toitures terrasses

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 5531 tantièmes

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de résilier le contrat ECIB pour l'entretien des toitures terrasses à la date du 31.12.2023

Votent pour : 12 copropriétaires présents ou représentés totalisant 4989 tantièmes.

Votent contre : 1 copropriétaires présents ou représentés totalisant 542 tantièmes.
12) (C)

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

Absents : 11 copropriétaires totalisant 4455 tantièmes.

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

W LS G

8 Souscription d'un contrat d'entretien des toitures terrasses

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 5531 tantièmes

L'Assemblée générale, après en avoir pris connaissance des devis Héranval et Seinetanch, joints à la présente convocation, décide de souscrire un contrat auprès de l'entreprise HERANVAL pour l'entretien des toitures terrasses de l'immeuble, à compter du 01.01.2024, pour un montant annuel de 1.282,60 €TTC

Cette dépense sera répartie en : "Charges Bâtiment"

Votent pour : 13 copropriétaires présents ou représentés totalisant 5531 tantièmes.

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

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

Absents : 11 copropriétaires totalisant 4455 tantièmes.

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

9 Souscription d'un contrat d'entretien des parties communes - entrée n°11 Allée de la Sablière

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 485 tantièmes

L'Assemblée Générale après en avoir pris connaissance de la proposition de l'entreprise ERNETT, en attente de réception, décide de souscrire un contrat d'entretien des parties communes de l'entrée 11 Allée de la Sablière, pour un budget mensuel de 192,00 €TTC

Des devis auprès des prestataires devront être demandés et adressés aux copropriétaires de l'entrée 11 pour retenir l'entreprise

Le contrat prendra effet à la date du 01.02.2024 et sera financé dans le cadre du budget courant et réparti en "charges escalier G2 - 11 Allée de la Sablière"

Votent pour : 1 copropriétaires présents ou représentés totalisant 485 tantièmes.

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

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

Absents : 2 copropriétaires totalisant 485 tantièmes.

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

10 Travaux de mise en peinture des grilles d'enceinte de la copropriété côté Allée de la Sablière

Type de vote : Votes multiples(sous résolutions),

Tous les points de cette résolution ont été votés

101 Etude et travaux

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 5531 tantièmes

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis BRAULT et RAVET, joints à la présente convocation, et de l'avis du Conseil Syndical, décide de réaliser les travaux de mise en peinture des grilles d'enceinte de la copropriété donnant Allée de la Sablière, selon le descriptif du devis de l'entreprise et de retenir celle-ci pour leur réalisation, pour un montant de € TTC.

W LS GT

Votent pour : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.
Votent contre : 13 copropriétaires présents ou représentés totalisant 5531 tantièmes.
S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.
Absents : 11 copropriétaires totalisant 4455 tantièmes.

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

102 Etude et vote du mandat à donner au conseil syndical pour retenir l'entreprise

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

L'assemblée générale après en avoir délibéré donne mandat au Conseil Syndical pour élargir et finaliser l'appel d'offres et retenir l'entreprise la mieux disante.

Votent pour : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.
Votent contre : 13 copropriétaires présents ou représentés totalisant 5531 tantièmes.
S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.
Absents : 11 copropriétaires totalisant 4455 tantièmes.

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

103 Etude et vote de la fixation des honoraires du syndic

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 5531 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 : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.
Votent contre : 13 copropriétaires présents ou représentés totalisant 5531 tantièmes.
S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.
Absents : 11 copropriétaires totalisant 4455 tantièmes.

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

104 Etude et vote du mode de financement

Type de vote : Majorité absolue (Art. 25), impliquant une base de calcul de : 9986 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, à financer cette prestation par l'utilisation du fonds travaux

Votent pour : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.
Votent contre : 13 copropriétaires présents ou représentés totalisant 5531 tantièmes.
S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.
Absents : 11 copropriétaires totalisant 4455 tantièmes.

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

LS GT

11 Souscription d'un avenant au contrat d'entretien de la VMC incluant l'entretien des bouches dans les logements

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 5531 tantièmes

L'Assemblée Générale après avoir pris connaissance du devis ERHYG ci-joint, décide de souscrire un avenant au contrat d'entretien de la VMC incluant l'entretien des bouches dans les logements pour un montant annuel de 257.40 €

Cette dépense sera répartie à l'unité et sera incluse dans le cadre du budget courant

Votent pour : 12 copropriétaires présents ou représentés totalisant 4989 tantièmes.

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

ADOM Gilles (42) (C)

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

Absents : 11 copropriétaires totalisant 4455 tantièmes.

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

12 Travaux à réaliser sur le système de chauffage

Type de vote : Votes multiples(sous résolutions),

Tous les points de cette résolution ont été votés

121 Etude et travaux

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 544 tantièmes

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des conditions essentielles du devis FIDEM, joint à la présente convocation et conformément à l'audit réalisé en 2022 par la société PERFENCO, et de l'avis du Conseil Syndical, décide de réaliser les travaux sur le système de chauffage, selon le descriptif du devis de l'entreprise FIDEM et de retenir celle-ci pour leur réalisation, et vote un budget maximal de 9.200,00 € TTC

Votent pour : 12 copropriétaires présents ou représentés totalisant 488 tantièmes.

Votent contre : 1 copropriétaires présents ou représentés totalisant 56 tantièmes.

ADOM Gilles (56) (C)

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

Absents : 11 copropriétaires totalisant 456 tantièmes.

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

122 Etude et vote du mandat à donner au conseil syndical pour retenir l'entreprise

Type de vote : Majorité absolue (Art. 25), impliquant une base de calcul de : 1000 tantièmes

L'assemblée générale après en avoir délibéré donne mandat au Conseil Syndical pour élargir et finaliser l'appel d'offres et retenir l'entreprise la mieux disante.

Votent pour : 12 copropriétaires présents ou représentés totalisant 488 tantièmes.

Votent contre : 1 copropriétaires présents ou représentés totalisant 56 tantièmes.

ADOM Gilles (56) (C)

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

Absents : 11 copropriétaires totalisant 456 tantièmes.

WV LS GT

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 : 544 tantièmes

Votent pour : 12 copropriétaires présents ou représentés totalisant 488 tantièmes.

Votent contre : 1 copropriétaires présents ou représentés totalisant 56 tantièmes.
(C)

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

Absents : 11 copropriétaires totalisant 456 tantièmes.

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

123 Etude et vote de la fixation des honoraires du syndic

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 544 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 : 12 copropriétaires présents ou représentés totalisant 488 tantièmes.

Votent contre : 1 copropriétaires présents ou représentés totalisant 56 tantièmes.
(C)

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

Absents : 11 copropriétaires totalisant 456 tantièmes.

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

124 Etude et vote du mode de financement - fonds travaux

Type de vote : Majorité absolue (Art. 25), impliquant une base de calcul de : 1000 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, à financer cette prestation par l'utilisation du fonds travaux

Votent pour : 12 copropriétaires présents ou représentés totalisant 488 tantièmes.

Votent contre : 1 copropriétaires présents ou représentés totalisant 56 tantièmes.

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

Absents : 11 copropriétaires totalisant 456 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 : 544 tantièmes

Votent pour : 12 copropriétaires présents ou représentés totalisant 488 tantièmes.

Votent contre : 1 copropriétaires présents ou représentés totalisant 56 tantièmes.

MV LS GT

S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.
Absents : 11 copropriétaires totalisant 456 tantièmes.

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

142 Etude et vote du mode de financement

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 544 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, à financer cette prestation par l'utilisation du fonds travaux

Votent pour : 12 copropriétaires présents ou représentés totalisant 488 tantièmes.

Votent contre : 1 copropriétaires présents ou représentés totalisant 56 tantièmes.

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

Absents : 11 copropriétaires totalisant 456 tantièmes.

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

15 Résiliation du contrat d'entretien et de gestion des poubelles

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 5531 tantièmes

L'Assemblée Générale après en avoir délibéré, décide de résilier le contrat d'entretien et de gestion des poubelles auprès de la société ERNETT au 15.03.2024

Les résidents devront désormais déposer leurs poubelles dans les poubelles situées sur la voirie et mis à disposition par la Mairie de ROUEN

Votent pour : 12 copropriétaires présents ou représentés totalisant 4989 tantièmes.

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

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

Absents : 11 copropriétaires totalisant 4455 tantièmes.

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

16 Vote de la transformation du local poubelles en local vélos

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 5531 tantièmes

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de transformer le local poubelles en local vélos.

Votent pour : 12 copropriétaires présents ou représentés totalisant 4989 tantièmes.

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

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

Absents : 11 copropriétaires totalisant 4455 tantièmes.

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

LS GT

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

Absents : 11 copropriétaires totalisant 456 tantièmes.

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

142 Etude et vote du mode de financement

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 544 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 "Chagres Chauffage" à appel de provisions exigible à la date du

Votent pour : 12 copropriétaires présents ou représentés totalisant 488 tantièmes.

Votent contre : 1 copropriétaires présents ou représentés totalisant 56 tantièmes.

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

Absents : 11 copropriétaires totalisant 456 tantièmes.

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

15 Résiliation du contrat d'entretien et de gestion des poubelles

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 5531 tantièmes

L'Assemblée Générale après en avoir délibéré, décide de résilier le contrat d'entretien et de gestion des poubelles auprès de la société ERNETT au 15.03.2024

Les résidents devront désormais déposer leurs poubelles dans les poubelles situées sur la voirie et mis à disposition par la Mairie de ROUEN

Votent pour : 12 copropriétaires présents ou représentés totalisant 4989 tantièmes.

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

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

Absents : 11 copropriétaires totalisant 4455 tantièmes.

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

16 Vote de la transformation du local poubelles en local vélos

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 5531 tantièmes

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de transformer le local poubelles en local vélos.

Votent pour : 12 copropriétaires présents ou représentés totalisant 4989 tantièmes.

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

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

Absents : 11 copropriétaires totalisant 4455 tantièmes.

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

W LS GT

17 Autorisation à donner au propriétaire du lot 706 pour la pose d'un volet roulant sur les porte-fenêtres avec coffre intérieur

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

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du projet du propriétaire du lot 706, l'autorise à effectuer poser un volet roulant sur les porte-fenêtres avec coffre intérieur et de couleur blanche, à ses frais exclusifs, sous réserve de :

- l'obtention des accords de l'urbanisme et de les fournir au syndic
- se conformer à la réglementation en vigueur
- faire effectuer les travaux sous la surveillance d'un architecte à leurs frais et en justifier
- fournir les pièces justificatives (assurances, devis ...)

Le propriétaire du lot 706 prendra toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la solidité de l'immeuble et restera responsable vis à vis de la copropriété de tous affaissements et dégradations qui se produiraient du fait de ces travaux.

Votent pour : 13 copropriétaires présents ou représentés totalisant 5531 tantièmes.

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

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

Absents : 11 copropriétaires totalisant 4455 tantièmes.

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

18 Autorisation à donner pour l'installation de pare vue sur les balcons

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

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, autorise les propriétaires à installer des pare vue sur les balcons, à leurs frais exclusifs, sous réserve de :

- se conformer à la réglementation en vigueur
- fournir les pièces justificatives (assurances, devis ...)
- Le pare-vue ne devra pas dépasser la hauteur du garde-corps
- Le pare-vue devra être de couleur marron foncé
- Le pare-vue ne devra pas être fixé par du fil de fer afin de ne pas détériorer la peinture des garde-corps

Les copropriétaires prendront toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la solidité de l'immeuble et resteront responsables vis à vis de la copropriété de tous affaissements et dégradations qui se produiraient du fait de ces travaux.

Votent pour : 13 copropriétaires présents ou représentés totalisant 5531 tantièmes.

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

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

Absents : 11 copropriétaires totalisant 4455 tantièmes.

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

WV LS GR

19 Autorisation à donner pour la pose de store banne

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

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, autorise l'ensemble des copropriétaires à effectuer l'installation de stores banne, à leurs frais exclusifs, sous réserve de :

- l'obtention des accords de l'urbanisme et de les fournir au syndic
- se conformer à la réglementation en vigueur
- faire effectuer les travaux sous la surveillance d'un architecte à leurs frais et en justifier
- fournir les pièces justificatives (assurances, devis ...)

le modèle retenu devra impérativement respecter les conditions suivantes :

- Store banne ne devant pas dépasser la largeur du balcon (ou de la terrasse)
- Coffre blanc
- Couleur beige ivoire RAL approximatif 1014 pour les bâtiments Allée de la Sablière et blanc cassé/crème pour les autres bâtiments
- Avec éclairage led (optionnel)
- Avec détecteur de vent (optionnel)

Le modèle du store sera disponible sur l'extranet AIC

Les copropriétaires souhaitant faire installer un store devront préalablement en faire la demande auprès du syndic, en joignant le devis retenu reprenant les caractéristiques du produit.

Les copropriétaires prendront toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la solidité de l'immeuble et resteront responsables vis à vis de la copropriété de tous affaissements et dégradations qui se produiraient du fait de ces travaux

Votent pour : 13 copropriétaires présents ou représentés totalisant 5531 tantièmes.

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

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

Absents : 11 copropriétaires totalisant 4455 tantièmes.

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

20 Saisie immobilière lots 701, 710 et 722 - Mandat au Syndic

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 5531 tantièmes

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des sommes dues au syndicat, par propriétaire des locaux ci-après désignés :

- un appartement constituant le lot 701 du règlement de copropriété, incluant le lot 710 une réserve et le lot 722 constituant une place de stationnement ; redevable au syndicat des copropriétaires de la somme de 9.508,37 €, à la date du 15/11/2023,
- décide de faire procéder à la saisie en vue de la vente des lots 701, 710 et 722 et donne tous pouvoirs au syndic pour l'exécution de la présente résolution,
- autorise, conformément aux termes du décret du 9 juin 1986, la saisie immobilière en vue de la vente des lots dont le détenteur est propriétaire,
- confirme que les honoraires du syndic seront calculés conformément à son contrat.

Votent pour : 12 copropriétaires présents ou représentés totalisant 4989 tantièmes.

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

WV LS CBT

S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.
Absents : 11 copropriétaires totalisant 4455 tantièmes.

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

21 Saisie immobilière lots 701, 710 et 722 - Fixation du montant de la mise à prix

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 5531 tantièmes

L'Assemblée Générale, après avoir décidé de donner mandat au Syndic pour faire procéder à la saisie immobilière en vue de la vente des lots 701, 710 et 722, appartenant à Monsieur AMAR Rachid, fixe le montant de la mise à prix de ces lots à 30.000,00 euros.

L'Assemblée Générale prend acte qu'à défaut d'enchérisseur, le syndicat de copropriété sera déclaré adjudicataire d'office pour le montant de la mise à prix et décide de fixer celle-ci à 30.000,00 euros.

Au cas où la copropriété se trouverait adjudicataire d'office :

- décide de remettre lesdits biens en vente,
- demande au syndic de rechercher un acquéreur, éventuellement avec le concours d'un professionnel de son choix, pour lesdits biens au prix de 30.000,00 euros,
- fixe les honoraires pour cette recherche d'acquéreur à 6 % TTC du prix de vente TTC,
- autorise le syndic à engager toute action en vue de l'expulsion de tout occupant,
- autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires au paiement du prix augmenté des frais et honoraires pour le montant total qui ne pourra être inférieur à 30.000,00 euros à la date du

Votent pour : 12 copropriétaires présents ou représentés totalisant 4989 tantièmes.

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

(C)

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

Absents : 11 copropriétaires totalisant 4455 tantièmes.

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

22 Saisie immobilière lots 701, 710 et 722 - Vote des sommes susceptibles d'être perdues par le syndic

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 5531 tantièmes

L'Assemblée Générale, après avoir :

- estime la somme susceptible d'être perdue de l'ordre de 6.000,00 euros.

Votent pour : 12 copropriétaires présents ou représentés totalisant 4989 tantièmes.

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

(C)

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

Absents : 11 copropriétaires totalisant 4455 tantièmes.

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

LS GT
HJ

23 Information relative à l'assurance multirisque immeuble

Type de vote : Cette résolution est étudiée sans vote,

Le syndic informe l'assemblée générale de la renégociation du contrat d'assurance multirisque immeuble.

Ainsi la copropriété a pu bénéficier une baisse de sa prime d'assurance de 27% entre 2021 et 2023

(prime 2021: 3.019,77 €, prime 2022: 2.596,58 €, prime 2023: 2.207,09 €)

24 Information relative aux travaux d'aménagement des espaces verts

Type de vote : Cette résolution est étudiée sans vote,

Le syndic informe que l'entreprise LANCEL, interviendra courant janvier 2024 afin de réaliser les aménagements des espaces verts votés lors de la dernière assemblée générale

25 Information relative aux procédures en cours

Type de vote : Cette résolution est étudiée sans vote,

26 Information relative à la possibilité d'envois dématérialisés des convocations en assemblées générales et procès-verbaux d'assemblées générales

Type de vote : Cette résolution est étudiée sans vote,

Le syndic informe que l'envoi dématérialisé (lettre recommandée électronique) des convocations et procès-verbaux aux assemblées générales des copropriétaires est rendu possible par le décret du 21.10.2015.

Un recueil des noms des copropriétaires souhaitant adhérer à ce service sera établi par le biais d'un émargement de la feuille de présence de la présente assemblée générale.

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.

L'envoi d'un e-recommandé est économique (2,88 €) mais également écologique.

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.

La souscription à ce service reste individuelle et implique :

- D'accepter expressément que les notifications faites des convocations, des procès-verbaux d'assemblées générales et des mises en demeure qui doivent vous être expédiées dans le cadre des dispositions de la loi 65-557 du 10.07.1965 et du décret 67-223 du 17/03/1967 modifié, le soient sous forme électronique conformément aux dispositions du décret 2015-1325 du 21.10.2015.
- L'adresse de messagerie électronique qui sera utilisée pour l'acheminement de la lettre électronique devra être communiquée au syndic.

HV LS GT

- En cas d'indivision, l'ensemble des indivisaires devra communiquer l'adresse électronique de leur représentant légal.
- En cas de mandataire, le copropriétaire devra communiquer l'adresse électronique du mandataire.
- Reconnaître que l'accès à la boîte aux lettres correspondant à cette adresse électronique et sa consultation sont effectuées sous votre entière et pleine responsabilité.
- En cas de changement d'adresse électronique, vous vous engagez à informer le syndic par lettre recommandée avec avis de réception ou par lettre recommandée électronique.
- Renoncer expressément à la notification par lettre recommandée avec accusé de réception version papier et accepter cette seule notification dématérialisée dans les formes du décret 2015-1325 du 21.10.2015 (lettre recommandée électronique)
- Faculté de changer d'avis et de revenir à une diffusion par voie postale en notifiant au syndic cette résiliation (par lettre recommandée avec avis de réception ou par lettre recommandée électronique). Cette décision prenant effet le lendemain du jour de la réception de la lettre recommandée ou en recommandée par le syndic.

Aucune autre question n'étant posée et l'ordre du jour étant épuisé,
la séance est levée à **20 H 30**.

Fait à ROUEN

Le 14/12/2023

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."

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."