

CABINET AVENEL & LINTOT

24 Place de la Haute Vieille Tour

76000 ROUEN

TEL 02 35 72 77 01

**PROCES VERBAL
ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DU MARDI 02 JUIN 2026**

Copropriété : OVALII

27 quater rue aux Anglais

76100 ROUEN

Mesdames et Messieurs les Copropriétaires de l'immeuble sis au :
27 quater rue aux Anglais 76100 ROUEN
se sont réunis en assemblée générale Ordinaire laquelle s'est tenue le :

Mardi 02 Juin 2026 à 10:00

à

Au Cabinet AVENEL & LINTOT

Salle de réunion copropriété

24 place de la Haute Vieille Tour

76 000 ROUEN

Il a été dressé une feuille de présence qui a été signée par tous les copropriétaires présents et par les mandataires de ceux qui s'étaient faits représenter.

D'après la feuille de présence tenue à l'entrée de la salle de réunion, il est constaté que :

Sont présents ou représentés :

11 copropriétaire(s) sur 33 au total représentant ensemble 6359/10000 tantièmes

Sont absents et non représentés :

© AVOVENTES.FR

Il est rappelé que l'assemblée a été appelée à statuer sur l'ordre du jour suivant :

ORDRE DU JOUR

1. Désignation du Président de séance

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

2. Désignation d'un ou plusieurs scrutateurs

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

3. Désignation du Secrétaire de séance

4. Compte-rendu de gestion du cabinet Avenel & Lintot.

5. Rapport du Conseil syndical

6. Approbation des comptes de l'exercice clos

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

7. Quitus au Syndic pour sa gestion

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

8. Approbation du Budget prévisionnel du prochain exercice

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

9. Fixation du seuil de mise en concurrence des contrats et marchés

Article 25/25-1, Majorité absolue de tous les membres et second tour à l'article 24

10. Fixation du seuil de ~~mise en concurrence des contrats et marchés~~ consultation du conseil syndical

Article 25/25-1, Majorité absolue de tous les membres et second tour à l'article 24

11. Diagnostic visuel fin de garantie décennale

11.1 Point d'information

11.2 Choix de l'entreprise : SOCOTEC

11.3 Délégation au conseil syndical

12. Procédure de saisie immobilière

12.1 Habilitation à donner au syndic

12.2 Fixation du montant de la mise à prix

12.3 Fixation des sommes estimées définitivement perdue

-----oooOooo-----

1. Désignation du Président de séance

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

Résolution :

L'assemblée générale désigne comme Président de séance :

Ont participé au vote 11 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 33, représentant 6359/10000 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

6359 / 6359	Votes POUR	11 / 11
0 / 6359	Votes CONTRE	0 / 11
0 / 6359	Votes ABSTENTION	0 / 11

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24

Se sont exprimés : 11 copropriétaires sur 11 copropriétaires présents et représentés, totalisant 6359 tantièmes sur 6359

Ont voté par correspondance : 7 copropriétaires sur 11 totalisant 1024 sur 6359

©AVOVENTES.FR

2. Désignation d'un ou plusieurs scrutateurs

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

Résolution :

L'assemblée générale désigne en qualité de scrutateur : .

Ont participé au vote 11 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 33, représentant 6359/10000 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

6359 / 6359	Votes POUR	11 / 11
0 / 6359	Votes CONTRE	0 / 11
0 / 6359	Votes ABSTENTION	0 / 11

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24

Se sont exprimés : 11 copropriétaires sur 11 copropriétaires présents et représentés, totalisant 6359 tantièmes sur 6359

Ont voté par correspondance : 7 copropriétaires sur 11 totalisant 1024 sur 6359

©AVOVENTES.FR

3. Désignation du Secrétaire de séance

Résolution :

L'assemblée générale prend acte de la tenue du secrétariat de séance par le cabinet Avenel & Lintot, en sa qualité de syndic de la copropriété.

4. Compte-rendu de gestion du cabinet Avenel & Lintot.

Résolution :

Conseil syndical : Le cabinet Avenel & Lintot a reçu le conseil syndical le **07/04/2026** en vue de la vérification des comptes, l'élaboration du budget et la préparation de l'ordre du jour de la présente assemblée générale.

Visite technique de la copropriété : Le cabinet Avenel & Lintot a procédé à sa visite annuelle le **18/12/2025**.

Répartition de la consommation d'eau : Le cabinet Avenel & Lintot précise que la consommation d'eau est répartie en fonction :

- De la relève des compteurs divisionnaire par la Métropole de Rouen. Chaque occupant doit souscrire à un contrat de fourniture d'eau auprès de la Métropole. L'abonnement et le différentiel de consommation d'eau entre le compteur général et les compteurs individuels sont imputés dans les charges, augmenté des éventuelles consommations individuelles qui n'ont pas fait l'objet d'un abonnement de la part des occupants. Dans ce dernier cas, le cabinet Avenel & Lintot imputera privativement sur le compte des propriétaires concernés, les consommations qui n'avaient pas fait l'objet d'un abonnement.

Dépenses : Le cabinet Avenel & Lintot informe les copropriétaires que les dépenses sur l'exercice écoulé sont supérieures au budget voté. Ce dépassement s'explique principalement par des dépenses de **contrats**.

Budget : Le budget pour le prochain exercice soumis à l'approbation des copropriétaires est en baisse par rapport au budget actuel, voté lors de la précédente assemblée générale annuelle.

Travaux votés en ag :

Les travaux qui ont été décidés lors de la dernière assemblée générale ont été exécutés :

- totalement : les séparations de balcon ont été nettoyées et les joints réalisées pour éviter des coulures verdissantes.

Réalisation du DPE collectif, du DTG et PPPT : Il est rappelé que ces dispositions entrent en vigueur progressivement :

- Pour les copropriétés de plus de 200 lots : le 1er janvier 2023
- Pour les copropriétés entre 51 et 200 lots : le 1er janvier 2024
- Pour les copropriétés de moins de 50 lots : le 1er janvier 2025

Le cabinet Avenel & Lintot précise qu'à ce jour, :

- la copropriété n'a pas encore choisi l'entreprise qui réalisera les diagnostics obligatoires
- le Projet de Plan Pluriannuel de travaux qui en découle :
 - n'a pas été adopté

Compte tenu de la livraison de votre résidence le 28/11/2016, l'obligation de renouveler notre DPE collectif n'interviendra qu'au 28 novembre 2026 (fin de validité du diagnostic initial de 10 ans). Concernant le Plan Pluriannuel de Travaux (PPT), celui-ci ne sera obligatoire qu'à partir du 15ème anniversaire de l'immeuble, soit le 28 novembre 2031.

Sinistres : Aucun sinistre(s) n'a été déclaré lors du précédent exercice.

Procédure :

La procédure de saisie immobilière est terminée. La distribution du prix a été effectuée. La dette a été couverte pour un montant total de 3090.26 € et la somme de 504.32 € est portée au crédit des comptes clos au 31/12/2025.

Le tribunal a condamné au règlement de ces charges en 12 mensualités lors du jugement du 18/11/2024. Cet échéancier n'a pas été respecté et une saisie immobilière est conseillée par l'avocat.

Assurance : Au terme de l'art 9-1 de la loi du 10 juillet 1965, chaque copropriétaire est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre en sa qualité soit de copropriétaire occupant, soit de copropriétaire non occupant (par exemple, en cas de location).

Chaque syndicat des copropriétaires est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre.

Le cabinet Avenel & Lintot précise que la garantie responsabilité civile individuelle est en général, incluse dans la garantie Propriétaire Non Occupant (assurance PNO).

Collecte des déchets : Le cabinet Avenel & Lintot rappelle que les règles locales en matière de tri des déchets ainsi que l'adresse, les horaires et les modalités d'accès des déchetteries sont précisés sur le site de la Métropole de Rouen : www.metropole-rouen-normandie.fr.

Lettre Recommandée Electronique : La loi "habitat dégradé" du 09/04/2024 tend à généraliser les lettres recommandées électroniques (LRE) au détriment de la lettre recommandée avec accusé de réception (LRAR). Cela concerne les convocations d'assemblées générales et les notifications des procès-verbaux mais aussi les éventuelles mises en demeure (en cas d'impayé par exemple).

Lorsque le décret d'application de la loi du 10/07/195 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis sera modifié, l'envoi dématérialisé sera la règle. Toutefois, si un copropriétaire souhaiterait s'opposer à l'envoi par LRE, il devra en informer explicitement le syndic par LRAR ou LRE, l'envoi d'un mail ou d'une lettre simple n'étant pas recevables.

Afin de ne pas subir cette obligation qui s'imposera donc rapidement à tous, nous invitons les copropriétaires à souscrire dès à présent à la LRE en se connectant sur notre site internet www.avenel-lintot.fr, rubrique "adhérer à la lettre recommandée électronique".

Espace Client et vote par correspondance : Depuis leur espace client, les propriétaires peuvent accéder à leurs situations comptables mais aussi à de nombreux documents (documents comptables, règlement de copropriété, contrats, procès-verbaux d'assemblée générale, diagnostics techniques).

Le Cabinet Avenel&Lintot met également à disposition des copropriétaires la possibilité de voter par correspondance "en ligne".

L'espace client est accessible via internet www.avenel-lintot.fr. Si vous ne possédez pas vos identifiants, merci de nous contacter par mail à copropriete@avenel-lintot.fr

5. Rapport du Conseil syndical

Résolution :

Compte rendu de l'exécution de la mission du Conseil syndical.

6. Approbation des comptes de l'exercice clos

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

Résolution :

L'assemblée générale après avoir examiné les documents joints à la convocation et en avoir délibéré, approuve les comptes présentés par le syndic arrêtés à la date du **31/12/2025** pour un montant de **39 479.33 €**, l'état financier du syndicat des copropriétaires (situation de trésorerie, solde des copropriétaires débiteurs et créditeurs, factures dues à la fin de l'exercice), les annexes, les répartitions et les imputations, l'ensemble des pièces étant jointes à la présente convocation.

L'Assemblée Générale est informée qu'en l'application de l'article 6-2 du décret du 17 mars 1967, 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 copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

Ce solde figure dans le projet d'état individuel de répartition (colonne "régularisation des charges budget") de l'annexe 1. Le relevé de compte de copropriété faisant état de la répartition définitive des charges sera transmis par courrier, à chaque copropriétaire, après l'assemblée générale.

Ont participé au vote 11 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 33, représentant 6359/10000 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

6359 / 6359	Votes POUR	11 / 11
0 / 6359	Votes CONTRE	0 / 11
0 / 6359	Votes ABSTENTION	0 / 11

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24

Se sont exprimés : 11 copropriétaires sur 11 copropriétaires présents et représentés, totalisant 6359 tantièmes sur 6359

Ont voté par correspondance : 7 copropriétaires sur 11 totalisant 1024 sur 6359

©AVOVENTES.FR

7. Quitus au Syndic pour sa gestion

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

Résolution :

L'assemblée générale donne quitus au Cabinet Avenel & Lintot pour sa gestion de l'exercice clos au 31/12/2025.

Ont participé au vote 11 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 33, représentant 6359/10000 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

6359 / 6359	Votes POUR	11 / 11
0 / 6359	Votes CONTRE	0 / 11
0 / 6359	Votes ABSTENTION	0 / 11

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24

Se sont exprimés : 11 copropriétaires sur 11 copropriétaires présents et représentés, totalisant 6359 tantièmes sur 6359

Ont voté par correspondance : 7 copropriétaires sur 11 totalisant 1024 sur 6359

©AVOVENTES.FR

8. Approbation du Budget prévisionnel du prochain exercice

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

Résolution :

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, approuve le projet de budget prévisionnel joint à la convocation, du 01/01/2027 au 31/12/2027 pour une somme de 38 790.00 €.

Celui-ci sera appelé par provisions égales au quart du budget voté, exigibles le premier jour de chaque trimestre civil.

Ont participé au vote 11 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 33, représentant 6359/10000 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

6359 / 6359	Votes POUR	11 / 11
0 / 6359	Votes CONTRE	0 / 11
0 / 6359	Votes ABSTENTION	0 / 11

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24

Se sont exprimés : 11 copropriétaires sur 11 copropriétaires présents et représentés, totalisant 6359 tantièmes sur 6359

Ont voté par correspondance : 7 copropriétaires sur 11 totalisant 1024 sur 6359

©AVOVENTES.FR

9. Fixation du seuil de mise en concurrence des contrats et marchés

Article 25/25-1, Majorité absolue de tous les membres et second tour à l'article 24

Résolution :

L'Assemblée Générale après en avoir délibéré décide que le Syndic devra effectuer une mise en concurrence

pour les marchés et contrats supérieurs à **1000.00 € HT**.

Ont participé au vote 11 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 33, représentant 6359/10000 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

6359 / 10000	Votes POUR	11 / 33
0 / 10000	Votes CONTRE	0 / 33
0 / 10000	Votes ABSTENTION	0 / 33

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 25/25-1

Ont voté par correspondance : 7 copropriétaires sur 11 totalisant 1024 sur 6359

©AVOVENTES.FR

10. Fixation du seuil de mise en concurrence des contrats et marchés - consultation du conseil syndical

Article 25/25-1, Majorité absolue de tous les membres et second tour à l'article 24

Résolution :

L'Assemblée Générale après en avoir délibéré décide que le Syndic devra effectuer une mise en concurrence pour les marchés et contrats supérieurs à **1000.00 € HT**.

Ont participé au vote 11 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 33, représentant 6359/10000 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

1453 / 10000	Votes POUR	10 / 33
4906 / 10000	Votes CONTRE	1 / 33
0 / 10000	Votes ABSTENTION	0 / 33

Cette résolution est rejetée à la majorité art. 25/25-1

Se sont opposés à la résolution : 10 copropriétaires sur 33, totalisant 1453 tantièmes sur 10000

©AVOVENTES.FR

11. Diagnostic visuel fin de garantie décennale

11.1. Point d'information

Résolution :

/Le cabinet Avenel & Lintot précise que la résidence a été livrée le 28/11/2016. La fin de garantie interviendra donc à partir du 28/11/2026. Il est préconisé d'effectuer une visite de fin de garanties afin d'éviter la non prise en charge de sinistres relevant de la garantie décennale.

11.2. Choix de l'entreprise : SOCOTEC

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

Résolution :

L'Assemblée Générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés; et le cas échéant, de l'avis du conseil syndical, décide d'effectuer ces travaux suivant :

– Devis joint à la convocation pour un montant HT de **2 875.00 € soit 3 450.00 € TTC.**

Conformément à l'article 18-1A de la loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée Générale fixe le montant des honoraires du syndic pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux faisant l'objet de la présent résolution à 5 % HT du montant total HT des travaux votés correspondant à un montant de 143.75 € HT soit 172.50 € TTC.

La dépense sera répartie aux tantièmes de charges **générales.**

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide que le financement des travaux se fera en un appel de fonds exigible le **01/08/2026.**

Ont participé au vote 11 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 33, représentant 6359/10000 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

6359 / 6359	Votes POUR	11 / 11
0 / 6359	Votes CONTRE	0 / 11
0 / 6359	Votes ABSTENTION	0 / 11

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24

Se sont exprimés : 11 copropriétaires sur 11 copropriétaires présents et représentés, totalisant 6359 tantièmes sur 6359

Ont voté par correspondance : 7 copropriétaires sur 11 totalisant 1024 sur 6359

©AVOVENTES.FR

11.3. Délégation au conseil syndical

Article 25/25-1, Majorité absolue de tous les membres et second tour à l'article 24

Résolution :

– L'Assemblée Générale décide d'effectuer une délégation du choix définitif de l'entreprise au Conseil Syndical qui ne pourra excéder la somme de HT de **2 875.00 € soit 3 450.00 € TTC.**

Conformément à l'article 18-1A de la loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée Générale fixe le montant des honoraires du syndic pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux faisant l'objet de la présent résolution à 5 % HT du montant total HT des travaux votés correspondant à un montant de 143.75 € HT soit 172.50 € TTC.

La dépense sera répartie aux tantièmes de charges **générales.**

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide que le financement des travaux se fera en un appel

de fonds exigible le 01/08/2026.

Ce point n'a pas fait l'objet d'un vote.

12. Procédure de saisie immobilière

12.1. Habilitation à donner au syndic

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

Résolution :

Le cabinet Avenel & Lintot donne toutes les explications sur l'état des procédures de recouvrement à l'encontre de  propriétaire des lots 23, 215 et 246 débiteur à l'encontre du syndicat des copropriétaires, à la date du 22/04/2026, de la somme de **7 555.21 €**.

En conséquence, l'assemblée générale demande au syndic de faire procéder, conformément à l'article 55 du décret du 17 mars 1967, à la saisie immobilière en vue de la vente desdits lots et donne tous pouvoirs au syndic pour l'exécution de la présente résolution.

Ont participé au vote 11 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 33, représentant 6359/10000 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

6359 / 6359	Votes POUR	11 / 11
0 / 6359	Votes CONTRE	0 / 11
0 / 6359	Votes ABSTENTION	0 / 11

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24

Se sont exprimés : 11 copropriétaires sur 11 copropriétaires présents et représentés, totalisant 6359 tantièmes sur 6359

Ont voté par correspondance : 7 copropriétaires sur 11 totalisant 1024 sur 6359



12.2. Fixation du montant de la mise à prix

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

Résolution :

L'assemblée générale fixe la mise à prix selon l'usage à une somme correspondant environ au tiers de la valeur des biens, soit **12 000.00 €**

Et prend acte qu'à défaut d'enchérisseur, le syndicat des copropriétaires sera déclaré adjudicataire d'office pour le montant de la mise à prix et devra payer les frais taxables de mise en vente, outre les débours et honoraires liés à la réalisation de la vente du bien.

Dans cette hypothèse, l'assemblée générale donne dès à présent mandat au syndic de :

- procéder aux appels de fonds nécessaires pour couvrir le paiement du prix, augmenté des frais et honoraires, selon l'échéancier suivant : 1 appel de 100% du montant total exigible le 1er jour suivant l'adjudication
- rechercher un acquéreur pour ledit bien au prix de **90 000.00 euros**, ses honoraires étant fixé pour cette mission à 10% HT du prix de vente soit 12% TTC.
- faire procéder, par toute voie de droit, à l'expulsion de tout occupant.

Ont participé au vote 11 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 33, représentant 6359/10000 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

6243 / 6243	Votes POUR	10 / 10
0 / 6243	Votes CONTRE	0 / 10
116 / 6359	Votes ABSTENTION	1 / 11

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24

Se sont exprimés : 10 copropriétaires sur 11 copropriétaires présents et représentés, totalisant 6243 tantièmes sur 6359

Se sont abstenus : 1 copropriétaires sur 11. totalisant 116 tantièmes sur 6359

Liste des copropriétaires s'étant abstenus

Ont voté contre : 7 copropriétaires sur 11 totalisant 1004 sur 6359

©AVOVENTES.FR

12.3. Fixation des sommes estimées définitivement perdue

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

Résolution :

L'assemblée générale prend connaissance de l'état actuel des procédures en recouvrement à l'encontre de propriétaire des lots 23, 215 et 246 de l'état descriptif de division

Et constate que toutes les diligences nécessaires ont été mises en œuvre

Eu égard aux sommes dues telles que résultant des comptes du syndic, il apparaît un risque de sommes susceptibles d'être définitivement perdues, que l'assemblée évalue à **5 000.00 €**.

Ont participé au vote 11 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 33, représentant 6359/10000 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

6126 / 6243	Votes POUR	9 / 10
117 / 6243	Votes CONTRE	1 / 10
116 / 6359	Votes ABSTENTION	1 / 11

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24

Se sont exprimés : 10 copropriétaires sur 11 copropriétaires présents et représentés, totalisant 6243 tantièmes sur 6359

Se sont opposés à la résolution : 1 copropriétaires sur 10, totalisant 117 tantièmes sur 6243

©AVOVENTES.FR

Plus rien ne figurant à l'ordre du jour et plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 10:45.

Le Président,

Les Scrutateurs,

Le Secrétaire,

©AVOVENTES.FR

Important : " Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa du présent article." (Art. 42 modifié de la loi du 10/07/65).