



N° Mandat : 301399
N° Immeuble : 301399
Convocation émise : 11/10/2024

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE :

LES ERABLES
32 RUE PAUL VAILLANT COUTURIER
92240 MALAKOFF

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE
mardi 5 novembre 2024

LIEU DE L'ASSEMBLEE
AUDIO-VISIO

ORDRE DU JOUR

.....	4
2 - Désignation du (des) Scrutateur(s) de séance - article 24.....	5
3 - Désignation du Secrétaire de séance - article 24.....	5
4 - Compte-rendu d'activité du Conseil Syndical.....	5
5 - Approbation des comptes de l'exercice du 01/04/2023 au 31/03/2024 - - article 24.....	5
6 - Quitus à donner au Syndic au titre de l'exercice du 01/04/2023 au 31/03/2024 - - article 24.....	6
7 - Désignation pour la gestion de 1 exercice aux fonctions de syndic de la société SERGIC suivant proposition de contrat jointe et fixation de ses honoraires - - article 25.....	7
8 - Décision de souscrire à l'offre de service SERGIC 24/7 -	7
9 - A la demande du conseil syndical - Désignation pour la gestion de 1 exercice aux fonctions de syndic de la société MATERA suivant proposition de contrat jointe et fixation de ses honoraires - - article 25.....	8
10 - Examen, révision et approbation du budget prévisionnel relatif à la période du 01/04/2024 au 31/03/2025 - - article 24.....	9
11 - Approbation du budget initial prévisionnel de l'exercice du 01/04/2025 au 31/03/2026- - article 24.....	9
12 - Fixation des modalités de consultation des pièces justificatives des provisions sur charges du budget - - article 24.....	10
13 - Désignation des membres du conseil syndical -	10
13.1 - Désignation des membres du conseil syndical (Article 25) - article 25.....	10
13.2 - Désignation des membres du conseil syndical (Article 25) - article 25.....	11
13.3 - Désignation des membres du conseil syndical (Article 25) - article 25.....	11
13.4 - Désignation des membres du conseil syndical (Article 25) - article 25.....	11
13.5 - Désignation des membres du conseil syndical (Article 25) - article 25.....	11
14 - Fixation du montant des marchés, commandes ou contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire - - article 25.....	13
15 - Fixation du montant des marchés, commandes ou contrats à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire - - article 25.....	13
16 - Autorisation permanente accordée à la police municipale de pénétrer dans les parties communes de l'immeuble - - article 24.....	14
17 - Information sur la généralisation de l'envoi des notifications.....	14
18 - Fonctionnement général de l'immeuble.....	14

PROCES VERBAL

Accueil

Sur convocations adressées en date du vendredi 11 octobre 2024, les copropriétaires de l'immeuble LES ERABLES - 32 RUE PAUL VAILLANT COUTURIER, 92240 MALAKOFF se sont réunis en Assemblée Générale Annuelle le 05/11/2024 à 18 heures - Lieu : AUDIO-VISIO .

Récapitulatif à l'ouverture de la séance

Total des tantièmes des absents et des non représentés
Total des présents, des représentés et ayant voté VPC
Total des tantièmes du syndicat

Tantièmes

3879
6121
10000

Clé

A - CHARGES GÉNÉRALES

Votants

71

Tantièmes

6121 / 10000

La feuille de présence constate que sont présents, représentés et votants par correspondance 71 copropriétaire(s) sur 135 représentant 6121 / 10000, 64 copropriétaire(s) représentant 3879 / 10000 sont absents ou non représentés.

AVOVENTES

AVOVENTES

AVOVENTES

AVOVENTES

Résolution :

1 - Désignation du Président de séance - article 24

L'Assemblée Générale est invitée à se prononcer sur la désignation du Président de séance.

Candidature de AVOVENTES

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme AVOVENTES en qualité de président de séance.

AVOVENTES

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

C.J. S.H. P.G.

2 - Désignation du (des) Scrutateur(s) de séance - article 24

L'Assemblée Générale est invitée à se prononcer sur la désignation du (des) scrutateur(s) de séance

Candidature de

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme AVOVENTES en qualité de scrutateur

AVOVENTES

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

3 - Désignation du Secrétaire de séance - article 24

L'Assemblée Générale est invitée à se prononcer sur la désignation du secrétaire de séance.

Candidature de AVOVENTES représentant le cabinet SERGIC

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme AVOVENTES représentant le cabinet SERGIC en qualité de secrétaire de séance.

AVOVENTES

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

4 - Compte-rendu d'activité du Conseil Syndical

Le compte-rendu d'activité du conseil syndical a été joint à la convocation de la présente Assemblée Générale.

AVOVENTES

A partir de maintenant, les votes auront lieu sur une base de 6162 tantièmes.

5 - Approbation des comptes de l'exercice du 01/04/2023 au 31/03/2024 - article 24

Le président soumet au vote la résolution suivante:

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des documents notifiés à chaque copropriétaire dans sa convocation approuve en leur forme, teneur, et imputations les comptes arrêtés du syndicat de l'exercice du 01/04/2023 au 31/03/2024 , pour un montant de 231 914,68 euros et leurs annexes.

L'assemblée générale demande de explications, sur des éléments toujours non obtenus à ce jour malgré les relances du conseil syndical :

- sur la dette fournisseurs présente sur l'annexe 1,
- les postes de fournisseurs n'existant pas l'année précédente,
- les hausses de prix de VEOLIA, I
- le prixdu calcul du M3 de l'eau
- les frais postaux pour les convocations.
- les explications sur les factures SCCC
- etc...liste non exhaustive.

AVOVENTES

La résolution est refusée à la majorité simple de l'article 24.

6 - Quitus à donner au Syndic au titre de l'exercice du 01/04/2023 au 31/03/2024 - - article 24

le président soumet au vote la résolution suivante:

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, donne quitus de sa gestion à la société SERGIC au titre de l'exercice du 01/04/2023 au 31/03/2024

AVOVENTES

AVOVENTES

La résolution est refusée à la majorité simple de l'article 24.

7 - Désignation pour la gestion de 1 exercice aux fonctions de syndic de la société SERGIC suivant proposition de contrat jointe et fixation de ses honoraires - - article 25

Le contrat de syndic joint à la convocation n'appelle pas de commentaires particuliers.

Le président soumet au vote la résolution suivante :

L'Assemblée Générale désigne aux fonctions de syndic la société SERGIC pour la gestion d'un exercice comptable du syndicat de copropriété à compter du 06 Novembre 2024 (le lendemain de l'AG au plus tôt) pour se terminer au plus tard le 31 Décembre 2025

Elle approuve les termes du contrat annexé à la convocation et fixe le montant des honoraires annuels de gestion courante à 15 108,33 Euros HT, soit 18 300,00 Euros TTC, au taux de TVA en vigueur de 20%.

L'assemblée donne mandat au Président de séance pour régulariser le contrat.

AVOVENTES

La résolution est refusée à la majorité absolue de l'article 25.

8 - Décision de souscrire à l'offre de service SERGIC 24/7

-

La président soumet au vote la résolution suivante:

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de souscrire au service SERGIC 24/7, service téléphonique de garde pour le traitement des interventions urgentes en dehors des heures d'ouvertures des agences , 365 jours par an, proposé par Sergic.

Ce service présente les caractéristiques suivantes :

Objet du service

C.J. S.H. P.G.

Cette prestation a pour but de faire intervenir les entreprises nécessaires au traitement des pannes, des fuites, ou plus généralement des dysfonctionnements majeurs dans les parties communes, se produisant en dehors des horaires habituels d'ouverture de l'agence, et doit donc être considéré comme un service d'urgence.

Prestations en dehors du champ d'action du service

Ce service n'a pas vocation et ne peut donc traiter de sujets administratifs, comptables ou juridiques, mais uniquement les questions techniques nécessitant une intervention urgente.

Entreprises intervenantes

Le service SERGIC 24/7 fera intervenir les entreprises sous contrat avec la copropriété, ou celles intervenant régulièrement pour son compte

Au cas où les entreprises sous contrat ou celles intervenant régulièrement pour la copropriété ne disposeraient pas de service d'astreinte ou de dépannages en dehors des heures ouvrables, et si la situation l'exige, SERGIC 24/7 fera intervenir une entreprise susceptible de prendre les dispositions d'urgence et/ou de nature à mettre un terme au dysfonctionnement constaté dans l'attente d'une intervention de la, ou des entreprises devant normalement intervenir.

Qualité et conditions exigées pour recourir au service

SERGIC 24/7 est un service mis à la disposition de tous les résidents et du gardien, par le biais d'un numéro d'appel unique.

Prix de la prestation

Par lot principal et par an : 9,92 euros hors taxes soit 11,90 euros toutes taxes comprises soit pour la copropriété un montant de 1 594,60 euros TTC.

Durée du contrat

Le service SERGIC 24/7 est une offre réservée aux copropriétés gérées par SERGIC en qualité de syndic.

La durée initiale du service SERGIC 24/7 correspond à la durée du contrat de syndic adoptée par la présente assemblée générale.

La souscription à ce service sera ensuite renouvelée par tacite reconduction en cas de renouvellement du contrat de syndic. Le syndicat des copropriétaires peut toutefois y renoncer par décision de l'assemblée générale statuant à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 (majorité simple des tantièmes des copropriétaires présents ou représentés).

AVOVENTES

A partir de maintenant, les votes auront lieu sur une base de 6180 tantièmes.

9 - A la demande du conseil syndical - Désignation pour la gestion de 1 exercice aux fonctions de syndic de la société MATERA suivant proposition de contrat jointe et fixation de ses honoraires - - article 25

Le contrat de syndic joint à la convocation n'appelle pas de commentaires particuliers.

Le président soumet au vote la résolution suivante :

L'Assemblée Générale désigne aux fonctions de syndic la société MATERA pour la gestion d'un exercice comptable du syndicat de copropriété à compter du 06 Novembre 2024 (le lendemain de l'AG au plus tôt) pour se terminer au plus tard le 05 Novembre 2025

Elle approuve les termes du contrat annexé à la convocation et fixe le montant des honoraires annuels de gestion courante à 17 917,00 Euros HT, soit 21 500,00 Euros TTC, au taux de TVA en vigueur de 20%.
L'assemblée donne mandat au Président de séance pour régulariser le contrat.

AVOVENTES

La résolution est acceptée à la majorité absolue de l'article 25.

10 - Examen, révision et approbation du budget prévisionnel relatif à la période du 01/04/2024 au 31/03/2025 - - article 24

Le président soumet au vote la résolution suivante :

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, révisé et approuve le budget prévisionnel pour la période du 01/04/2024 au 31/03/2025 pour un montant de 185 000,00 Euros TTC.

En cas de révision du budget, l'assemblée est informée que cette révision sera appelée sur les appels de fonds restant à réaliser sur l'exercice en cours.

Les appels de provisions sont payables d'avance et exigibles le premier jour de chaque trimestre de l'exercice.

AVOVENTES

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

11 - Approbation du budget initial prévisionnel de l'exercice du 01/04/2025 au 31/03/2026- - article 24

Le président soumet au vote la résolution suivante :

Afin d'autoriser le syndic à procéder aux appels de provisions des charges sur budget du prochain exercice et afin de permettre au syndic d'exercer à l'encontre des copropriétaires défaillants la faculté d'exiger par anticipation les provisions non encore échues, l'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel initial pour l'exercice suivant, à savoir du 01/04/2025 au 31/03/2026, d'un montant de 185 000,00 Euros TTC.

Le montant de ce budget pourra être révisé lors de la prochaine Assemblée Générale en fonction des dépenses réelles de l'exercice en cours et des décisions concernant les charges courantes de fonctionnement.

Autorisation est donnée au syndic pour appeler les provisions trimestrielles payables d'avance et exigibles le premier jour de chaque trimestre civil de l'exercice du 01/04/2025 au 31/03/2026, calculées sur la base du quart de ce budget prévisionnel.



La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

12 - Fixation des modalités de consultation des pièces justificatives des provisions sur charges du budget - - article 24

Le président soumet au vote la résolution suivante:

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide que les pièces justificatives des provisions sur charges du budget ainsi que celles relatives aux provisions sur charges hors budget, pourront être consultées dans les bureaux du syndic par tous copropriétaires, sur rendez-vous pendant les heures ouvrables, entre le 9ème et le 4ème jour ouvré précédant la date de l'Assemblée Générale qui statue sur les comptes de l'exercice. Les copropriétaires peuvent se faire assister par un membre du conseil syndical.



AVOVENTES

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

13 - Désignation des membres du conseil syndical -

13.1 - Désignation des membres du conseil syndical (Article 25) - article 25

Le président soumet au vote la résolution suivante :
L'Assemblée Générale désigne en qualité de membre du conseil syndical et ce pour une durée de 1an.

AVOVENTES

La résolution est acceptée à la majorité absolue de l'article 25.

13.2 - Désignation des membres du conseil syndical (Article 25) - article 25

Le président soumet au vote la résolution suivante :
L'Assemblée Générale désigne en qualité de membre du conseil syndical et ce pour une durée de 1an.

AVOVENTES

La résolution est acceptée à la majorité absolue de l'article 25.

13.3 - Désignation des membres du conseil syndical (Article 25) - article 25

Le président soumet au vote la résolution suivante :
L'Assemblée Générale désigne en qualité de membre du conseil syndical et ce pour une durée de 1an.

AVOVENTES

La résolution est acceptée à la majorité absolue de l'article 25.

13.4 - Désignation des membres du conseil syndical (Article 25) - article 25

Le président soumet au vote la résolution suivante :

L'Assemblée Générale désigne en qualité de membre du conseil syndical et ce pour une durée de 1an

AVOVENTES

La résolution est acceptée à la majorité absolue de l'article 25.

13.5 - Désignation des membres du conseil syndical (Article 25) - article 25

Le président soumet au vote la résolution suivante :

L'Assemblée Générale désigne en qualité de membre du conseil syndical et ce pour une durée de 1an

AVOVENTES

AVOVENTES

**La résolution est refusée à la majorité absolue de l'article 25.
Le vote relevant de l'article 25 fait apparaître que moins de la moitié
des tantièmes de l'immeuble est favorable mais plus d'un tiers l'est, ce
qui autorise à voter à nouveau et de suite à la majorité de l'article 24.**

AVOVENTES

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

14 - Fixation du montant des marchés, commandes ou contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire - - article 25

Le président soumet au vote la résolution suivante:
L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide que le syndic devra
obligatoirement consulter le conseil syndical avant de conclure des marchés,
commandes ou contrat excédant un montant de 1 000,00 € TTC

C.J. S.H. P.G.

AVOVENTES

La résolution est acceptée à la majorité absolue de l'article 25.

15 - Fixation du montant des marchés, commandes ou contrats à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire - - article 25

Le président soumet au vote la résolution suivante:

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de fixer à 1 500,00 € TTC le montant des marchés , commandes ou contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire

AVOVENTES

La résolution est acceptée à la majorité absolue de l'article 25.

16 - Autorisation permanente accordée à la police municipale de pénétrer dans les parties communes de l'immeuble - - article 24

Le président soumet au vote la résolution suivante :

L'Assemblée Générale accorde une autorisation permanente à la police municipale de pénétrer dans l'immeuble mais uniquement dans ses parties communes. Cette autorisation a un caractère permanent mais est révocable dans les mêmes conditions de majorité.

Il est précisé à l'assemblée générale que depuis la loi 2021-1520 du 25 novembre 2021, cette autorisation préalable des copropriétaires n'est plus nécessaire pour les services d'ordre ainsi que les services d'incendie et de secours.

AVOVENTES

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

17 - Information sur la généralisation de l'envoi des notifications

Le syndic informe l'Assemblée Générale des nouvelles dispositions issues de la loi du 9 avril 2024 visant à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement.

L'une de ces dispositions concerne les modalités de notifications et de mise en demeure.

En application de l'article 38 de cette loi, l'article 42-1 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut des immeubles bâtis acte, dorénavant, la généralisation des notifications par lettre recommandée électronique.

Cependant, chaque copropriétaire peut, à tout moment, demander l'envoi postal de ces notifications. Pour cela, il lui suffit soit de se rendre sur son espace client ou d'informer son gestionnaire pour la mise à jour de ses préférences d'envoi.

18 - Fonctionnement général de l'immeuble

- Point référé préventif
- Révision contrat assurance

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 20 heures

Article - 42 - Les dispositions de l'article 2224 du code civil relatives au délai de prescription et à son point de départ sont applicables aux actions personnelles relatives à la copropriété entre copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat.

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 mentionnés au deuxième alinéa du présent article.

S'il est fait droit à une action contestant une décision d'assemblée générale portant modification de la répartition des charges, le tribunal de grande instance procède à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30.

Après lecture, le Président, le scrutateur et le secrétaire signent le présent procès-verbal.

AVOVENTES

PROCES-VERBAL CERTIFIE CONFORME A L'ORIGINAL CONSERVE DANS LES
REGISTRES

C.J. S.H. P.G.

15/15