



Syndicat des copropriétaires de l'immeuble

LES JARDINS DE L'ATRIUM BATAI
6 AVENUE DE TERNIER 74160 SAINT JULIEN EN GENEVOIS

Les copropriétaires de l'immeuble présenté ci-dessus, se sont réunis sur convocation régulière qui leur a été adressée par le syndic à l'adresse suivante : 4 rue du General Pachtod Foncia Les Allobroges 74160 St Julien en Genevois

L'assemblée générale procède à l'élection du bureau :

1. ÉLECTION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE

Majorité nécessaire : Article 24

POUR : 5619 sur 5619 tantièmes

CONTRE : 0 sur 5619 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

13 copropriétaires totalisent 5619 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

2. ÉLECTION DU SCRUTATEUR

Majorité nécessaire : Article 24

POUR : 5619 sur 5619 tantièmes

CONTRE : 0 sur 5619 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

13 copropriétaires totalisent 5619 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

3. ÉLECTION D'UN SECRÉTAIRE

Majorité nécessaire : Article 24

POUR : 5619 sur 5619 tantièmes

CONTRE : 0 sur 5619 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

13 copropriétaires totalisent 5619 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.



Le bureau étant ainsi constitué, le président déclare la séance ouverte.

Le bureau constate, à l'examen de la feuille de présence, dûment émarginée par chaque copropriétaire en entrant en séance et mentionnant les nom et domicile de chaque copropriétaire ayant voté par correspondance, que **13** copropriétaires représentant **5619** voix sur **10 000** voix constituant le syndicat des copropriétaires, sont présents, représentés ou ont voté par correspondance.



N'ont pas participé aux votes des résolutions prévues à l'ordre du jour, les absents non représentés dont les noms suivent :



379	tantièmes
269	tantièmes
392	tantièmes
238	tantièmes
360	tantièmes
394	tantièmes
229	tantièmes
354	tantièmes
348	tantièmes
394	tantièmes
176	tantièmes
258	tantièmes
218	tantièmes

Soit un total de 4 009 voix

Déoulant de la feuille de présence émarginée et signée par les membres du bureau.



Ordre du jour

Le président rappelle l'ordre du jour après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation et nécessaires à la validité des décisions.

1.	ÉLECTION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE
2.	ÉLECTION DU SCRUTATEUR
3.	ÉLECTION D'UN SECRÉTAIRE
4.	APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/07/2024 AU 30/06/2025
5.	QUITUS AU SYNDIC
6.	DÉSIGNATION DU SYNDIC FONCIA -
7.	COMPTE RENDU DU CONSEIL SYNDICAL SUR SES MISSIONS ET AVIS RENDUS AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE
8.	DÉSIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL
8.1.	CANDIDATURE DE
8.2.	CANDIDATURE DE
8.3.	CANDIDATURE DE
8.4.	CANDIDATURE DE
9.	AJUSTEMENT DU BUDGET PRÉVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/07/2025 AU 30/06/2026
10.	VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/07/2026 AU 30/06/2027
11.	DÉTERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01/07/2026 AU 30/06/2027
12.	INFORMATION SUR LA LOI CLIMAT ET RESILIENCE : PPPT/ DPE COLLECTIF
13.	DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET PROJET D'UN PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX
13.1.	PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET PROJET D'UN PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX
13.2.	CHOIX DE LA SOCIETE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET PROJET D'UN PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX
13.3.	DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 21 DECRET DU 17 MARS 1967)
13.4.	HONORAIRES SUR TRAVAUX DE ETABLISSEMENT DPE ET PPPT
13.5.	MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX
13.6.	AFFECTATION DE TOUT OU PARTIE DU FONDS TRAVAUX AU FINANCEMENT DES TRAVAUX DE DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET PROJET D'UN PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX
14.	REMPLACEMENT DES GOUTTIERES
14.1.	PRÉAMBULE SANS VOTE
14.2.	PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE REMPLACEMENT DES GOUTTIERES
14.3.	CHOIX DE LA SOCIETE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE REMPLACEMENT DES GOUTTIERES
14.4.	DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 21 DECRET DU 17 MARS 1967)
14.5.	HONORAIRES SUR TRAVAUX DE REMPLACEMENT DES GOUTTIERES
14.6.	MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX
15.	INFORMATION : ENVOI DEMATERIALISE DES CONVOCATIONS ET PROCES VERBAUX D'ASSEMBLEES GENERALES



16. CONCLUSION

La discussion est ouverte sur les différents points de l'ordre du jour.



Résolutions

À l'issue des débats, les résolutions suivantes sont mises aux voix.

4. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/07/2024 AU 30/06/2025

Majorité nécessaire : Article 24

L'assemblée générale approuve les comptes de charges de l'exercice du 01/07/2024 au 30/06/2025

POUR : 5619 sur 5619 tantièmes

CONTRE : 0 sur 5619 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

13 copropriétaires totalisent 5619 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

5. QUITUS AU SYNDIC

Majorité nécessaire : Article 24

L'assemblée générale donne quitus au syndic de sa gestion pour la période écoulée.

POUR : 5619 sur 5619 tantièmes

CONTRE : 0 sur 5619 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

13 copropriétaires totalisent 5619 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

6. DÉSIGNATION DU SYNDIC FONCIA -

Majorité nécessaire : Article 25-1

L'assemblée générale désigne Foncia LEMANIQUE dont le siège social est 21, avenue Emile Zola, Annemasse (74100) en qualité de syndic, selon contrat joint à la convocation, à compter du 01/01/2027 au 31/12/2028

L'assemblée mandate le président de séance pour signer le contrat de syndic.

POUR : 5619 sur 10000 tantièmes

CONTRE : 0 sur 10000 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

13 copropriétaires totalisent 5619 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ.



7. COMPTE RENDU DU CONSEIL SYNDICAL SUR SES MISSIONS ET AVIS RENDUS AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE

L'assemblée générale prend acte du rapport du conseil syndical. Cette résolution ne fait pas l'objet d'un vote

8. DÉSIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

L'assemblée générale désigne en qualité de membres du conseil syndical, à compter de la présente assemblée, jusqu'à l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice en cours ou celle convoquée en application de l'article 25-1 dernier alinéa de la loi du 10 juillet 1965, les personnes suivantes élues uni nominalement :

8.1. CANDIDATURE DE AVOVENTES

Majorité nécessaire : Article 25-1

POUR : 5619 sur 10000 tantièmes

CONTRE : 0 sur 10000 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

13 copropriétaires totalisent 5619 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ.

8.2. CANDIDATURE AVOVENTES

Majorité nécessaire : Article 25-1

POUR : 5619 sur 10000 tantièmes

CONTRE : 0 sur 10000 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

13 copropriétaires totalisent 5619 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ.

8.3. CANDIDATURE DE AVOVENTES

Majorité nécessaire : Article 25-1

POUR : 5619 sur 10000 tantièmes

CONTRE : 0 sur 10000 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

13 copropriétaires totalisent 5619 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ.



8.4. CANDIDATURE DE

Majorité nécessaire : Article 25-1

POUR : 5 619 sur 10 000 tantièmes

CONTRE : 0 sur 10 000 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

13 copropriétaires totalisent 5 619 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ.

9. AJUSTEMENT DU BUDGET PRÉVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/07/2025 AU 30/06/2026

Projet de résolution :

L'assemblée générale fixe le budget de l'exercice à la somme de 55 000 euros

Elle autorise le syndic à procéder aux appels provisionnés à proportion du $\frac{1}{4}$ du budget voté, le 1er jour de chaque trimestre

Rappel :

Il est rappelé à tous les copropriétaires que les appels de provisions émis par le syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante, dans la limite du budget ci-dessus adopté, sont exigibles le premier jour de chaque trimestre civil, soit les 1ers janvier, avril, juillet et octobre (Article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965)

10. VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/07/2026 AU 30/06/2027

Majorité nécessaire : Article 24

L'assemblée générale fixe le budget de l'exercice à la somme de 55 000 euros

Elle autorise le syndic à procéder aux appels provisionnés à proportion du $\frac{1}{4}$ du budget voté, le 1er jour de chaque trimestre

Rappel :

Il est rappelé à tous les copropriétaires que les appels de provisions émis par le syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante, dans la limite du budget ci-dessus adopté, sont exigibles le premier jour de chaque trimestre civil, soit les 1ers janvier, avril, juillet et octobre (Article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965)

POUR : 5 619 sur 5 619 tantièmes

CONTRE : 0 sur 5 619 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

13 copropriétaires totalisent 5 619 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.



11. DÉTERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01/07/2026 AU 30/06/2027

Majorité nécessaire : Article 25-1

L'Assemblée Générale est informée de son obligation de cotiser au fonds travaux pour l'exercice du 01/07/2026 au 30/06/2027, celle-ci s'élève au minimum :

- à 5% du budget prévisionnel en l'absence d'adoption d'un plan pluriannuel de travaux soit la somme de 2750 euros

POUR : 5619 sur 10 000 tantièmes

CONTRE : 0 sur 10 000 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

13 copropriétaires totalisent 5619 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ.



12. INFORMATION SUR LA LOI CLIMAT ET RESILIENCE : PPPT / DPE COLLECTIF

La loi Climat et Résilience, portant lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets a été promulguée et publiée au Journal officiel le 24 août 2021 avec une entrée en vigueur progressive à compter du 01/01/2023

Cette loi impacte de nombreux secteurs, dont le droit immobilier

Ainsi, elle vient créer de nouvelles obligations ainsi que ces modifications du droit existant pour les copropriétés, notamment :

- Elaboration d'un projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT)
- Modification du fonds de travaux
- Elaboration d'un DPE collectif

1/ LE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX (NOUVELLE RÉDACTION ART 14-2 DE LA LOI DE 1965)

Selon l'exposé des motifs de la loi Climat et Résilience, le plan pluriannuel de travaux vise à faciliter la réalisation de travaux de rénovation énergétique et à favoriser l'entretien des immeubles vieillissant et nécessitant de lourds investissements, grâce à l'adoption d'un plan plurannuel de travaux et aux provisions correspondantes dans le fonds de travaux

Les immeubles concernés :

Le projet de plan pluriannuel de travaux devra être élaboré dans tous les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation en copropriété de plus de 15 ans à compter de la date de réception des travaux de construction de l'immeuble. Ce projet de plan devra être actualisé tous les 10 ans

Contenu du plan pluriannuel :

Ce projet de plan pluriannuel de travaux comprendra, à partir d'une analyse du bâti et des équipements de l'immeuble ainsi que du DPE (si obligatoire) et du DTG s'il a été réalisé :

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

Le projet de plan pluriannuel de travaux est établi par une personne disposant de compétences et de garanties précisées par décret (celles-ci peuvent différer de celles exigées pour le professionnel réalisant le DTG)

Dispense possible de plan pluriannuel de travaux :

Si le DTG (Diagnostic Technique Global) a été réalisé et ne fait apparaître aucun besoin de travaux dans les dix prochaines années, le syndicat des copropriétaires est dispensé de l'obligation d'élaborer le projet de plan pluriannuel de travaux

Entrée en vigueur des mesures relatives au plan pluriannuel de travaux, au fonds de travaux et au DTG :

- le 1er janvier 2023, pour les syndicats de copropriétaires comprenant plus de 200 lots principaux à usage de logements, de bureaux ou de commerces



- le 1er janvier 2024, pour les syndicats de copropriétaires comprenant entre 51 et 200 lots principaux à usage de logements, de bureaux ou de commerces
- le 1er janvier 2025, pour les syndicats de copropriétaires comprenant moins de 51 lots principaux à usage de logements, de bureaux ou de commerces

La loi impose la réalisation du projet de plan pluriannuel de travaux. Il ne s'agit donc pas pour les copropriétés de décider d'engager ou non le projet de plan pluriannuel de travaux mais uniquement de choisir les modalités de sa réalisation, ce à la majorité de l'article 24

Une fois réalisé, le contenu du projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT) est restitué par l'auditeur lors de l'assemblée générale suivante sous forme d'un PPT (plan pluriannuel de travaux) et son adoption totale ou partielle est soumise au vote à la majorité de l'article 25

A la différence de la réalisation du projet de plan pluriannuel de travaux, l'adoption du plan (PPT) et la mise en œuvre des travaux ne sont pas obligatoires pour les copropriétaires

Cependant, le syndic devra soumettre à l'assemblée générale la résolution tous les ans jusqu'à son adoption

De plus, le PPPT lorsqu'il sera réalisé ou le PPT lorsqu'il sera adopté devra être communiqué à l'acquéreur à l'occasion d'une vente et figurera dans l'état daté à transmettre aux notaires et dans le carnet d'entretien de l'immeuble.

Il figurera également dans la fiche synthétique issue du registre des copropriétés

Enfin, en cas de non-réalisation du PPPT et passé un délai d'un mois après la demande notifiée au syndic, l'autorité administrative pourra le faire élaborer aux frais du syndicat des copropriétaires concerné

2/ LE DPE COLLECTIF (NOUVELLE RÉDACTION DE L'ART 24-4 LOI DE 1965)

Tout bâtiment d'habitation collective dont le permis de construire a été déposé avant le 1er janvier 2013 disposera d'un DPE réalisé dans les conditions prévues à l'article L 126-26 (art L 126-31 du CCH)

Ce DPE est renouvelé ou mis à jour tous les dix ans, sauf lorsqu'un diagnostic postérieur au 1er juillet 2021 permet d'établir que le bâtiment appartient à la classe A, B ou C

La modification de l'article 24-4 de la loi de 1965 est la conséquence de la généralisation de l'obligation de faire réaliser un DPE : il n'est plus réservé aux immeubles équipés de chauffage collectif ou de refroidissement

Entrée en vigueur :

Le DPE collectif sera obligatoire :

- le 1er Janvier 2024 pour les syndicats de copropriétaires comprenant plus de 200 lots principaux
- le 1er Janvier 2025 pour les syndicats de copropriétaires comprenant entre 51 et 200 lots principaux
- le 1er Janvier 2026 pour les syndicats de copropriétaires comprenant moins de 51 lots principaux

3/ LE FONDS DE TRAVAUX (NOUVEL ART 14-2-1 DE LA LOI DE 1965)

La cotisation annuelle obligatoire :

Le montant de la cotisation annuelle obligatoire devient fonction de l'adoption ou non d'un PPT par l'assemblée :

- il est au moins égal à 2,5 % du montant des travaux prévus dans le plan adopté et à 5 % du budget prévisionnel
- lorsqu'un plan pluriannuel de travaux n'a pas été adopté, le montant de la cotisation annuelle est au moins égal à 5 % du budget prévisionnel (inchangé)

L'assemblée générale peut décider d'un montant supérieur (majorité art. 25)

Les sommes versées au titre du fonds de travaux restent attachées aux lots et ne seront pas remboursées lors de



la cession d'un lot. Il est désormais précisé que l'acquéreur peut consentir à verser au vendeur un montant équivalent à ces sommes en sus du prix de vente du lot

Pour les immeubles neufs, le fonds de travaux devra être constitué 10 ans après la réception des travaux de construction de l'immeuble à destination totale ou partielle d'habitation en copropriété. Actuellement, ce délai est de 5 ans

La suspension des cotisations :

L'assemblée se prononcera sur la question de la suspension des cotisations au fonds de travaux lorsque son montant excède le montant du budget prévisionnel

Lorsqu'un plan pluriannuel de travaux a été adopté par l'assemblée, celle-ci se prononcera sur cette suspension lorsque le montant du fonds de travaux excède, en outre, 50 % du montant des travaux prévus dans le plan

Le recentrage du fonds de travaux :

Jusqu'à présent, le fonds travaux pouvait servir à financer tous les travaux obligatoires ainsi que ceux décidés par l'assemblée (entretien, amélioration).

Aux termes de l'article 14-2-1 de la loi de 1965, le fonds de travaux est dorénavant limité au financement des dépenses résultant :

- de l'élaboration du projet de plan pluriannuel de travaux mentionné à l'article 14-2 et, le cas échéant, du diagnostic technique global mentionné à l'article L. 731-1 du code de la construction et de l'habitation
- de la réalisation des travaux prévus dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale des copropriétaires
- des travaux décidés par le syndic en cas d'urgence, dans les conditions prévues au troisième alinéa du I de l'article 18 de la présente loi
- des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants et à la réalisation d'économies d'énergie, non prévus dans le plan pluriannuel de travaux

13. DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET PROJET D'UN PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX

13.1. PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET PROJET D'UN PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX

Majorité nécessaire : Article 24

L'assemblée générale décide de l'exécution de l'établissement d'un diagnostic de performance énergétique et d'un projet de plan pluriannuel de travaux afin de respecter son obligation vis-à-vis de la loi

POUR : 5619 sur 5619 tantièmes

CONTRE : 0 sur 5619 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

13 copropriétaires totalisent 5619 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.



13.2. CHOIX DE LA SOCIETE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET PROJET D'UN PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX

Majorité nécessaire : Article 24

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation et en avoir débattu, confie la réalisation des travaux d'établissement du DPE et projet du plan pluriannuel de travaux à ACCEO pour 4800 euros TTC

POUR : 0 sur 5619 tantièmes

CONTRE : 5619 sur 5619 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

13 copropriétaires totalisent 5619 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST REJETEE À L'UNANIMITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

13.3. DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 21 DECRET DU 17 MARS 1967)

Majorité nécessaire : Article 25-1

L'Assemblée générale donne pouvoir au conseil syndical pour rechercher une offre concurrentielle et choisir le prestataire dans la limite d'un montant de 4800 euros TTC et dans un délai de deux mois à l'issue de la présente assemblée générale

L'Assemblée générale prend acte que le délégataire rendra compte de l'exécution de sa mission lors de la prochaine assemblée générale

POUR : 5619 sur 10000 tantièmes

CONTRE : 0 sur 10000 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

13 copropriétaires totalisent 5619 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ.



13.4. HONORAIRES SUR TRAVAUX DE ETABLISSEMENT DPE ET PPPT

Majorité nécessaire : Article 24

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation, fixe la rémunération spécifique du syndic à un montant de 58320 € TTC

Cette rémunération comprend notamment la gestion comptable et financière (ouverture d'un compte travaux, édition des appels de fonds, encaissements, règlement des situations selon avancement, comptabilisation, solde du compte), la gestion administrative (souscription d'assurances obligatoires, signature des marchés ou ordres de service, rédaction et signature du procès-verbal de réception et du constat de levées de réserves) ainsi que le suivi de l'avancement et du bon déroulement des travaux (participation à 2visites)

En cas de validation du DPE+PPPT sur les 4 bâtiments, une remise commerciale sera faite au niveau des honoraires, à savoir 380 euros TTC /bâtiments

POUR : 5619 sur 5619 tantièmes

CONTRE : 0 sur 5619 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

13 copropriétaires totalisent 5619 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

13.5. MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX

Majorité nécessaire : Article 24

L'assemblée générale autorise le syndic à procéder, selon la clé de répartition « CHARGES GENERALES » aux appels de provisions exigibles comme suit :

- Le 01/04/2026 pour 50 %
- Le 01/05/2026 pour 50 %

L'Assemblée prend acte que le plan de financement tel qu'il vient d'être adopté, ne permet pas de placement de fonds au profit du syndicat des copropriétaires, mais seulement le paiement des situations de travaux au fur et à mesure de leur échéance.

POUR : 5619 sur 5619 tantièmes

CONTRE : 0 sur 5619 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

13 copropriétaires totalisent 5619 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.



13.6. AFFECTATION DE TOUT OU PARTIE DU FONDS TRAVAUX AU FINANCEMENT DES TRAVAUX DE DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET PROJET D'UN PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX

Majorité nécessaire : Article 25-1

Pour le financement des travaux d'établissement du DPE et PPPT, l'assemblée générale décide de mobiliser 0% du montant du fonds travaux attaché, à la date de l'assemblée générale, aux lots concernés, dans la limite de leur quote-part

Ces sommes seront mobilisées conformément au calendrier de financement décidé lors du vote des travaux

POUR : 5 619 sur 10 000 tantièmes

CONTRE : 0 sur 10 000 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

13 copropriétaires totalisent 5 619 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ.

14. REMPLACEMENT DES GOUTTIERES

14.1. PRÉAMBULE SANS VOTE

Préambule :

En 2023, il a été nécessaire de remplacer les cheneaux dont un s'est décrochée

Cet incident aurait pu être un réel accident cela montre qu'un risque de sécurité est présent

Vous avez procédé à un remplacement des cheneaux en 2023.

Il est important d'avoir conscience que les gouttières aussi datent de l'origine, c'est à dire 1993

Afin d'éviter tout risque de sécurité à l'avenir et procéder à l'entretien de votre patrimoine, je vous invite à procéder au remplacement des gouttières.

14.2. PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE REMPLACEMENT DES GOUTTIERES

Majorité nécessaire : Article 24

L'assemblée générale décide de l'exécution des travaux de remplacement des gouttières, selon le descriptif joint à la convocation

L'AG demande à reporter ces travaux, sans aucune urgence

POUR : 0 sur 5 619 tantièmes

CONTRE : 5 619 sur 5 619 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

13 copropriétaires totalisent 5 619 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST REJETEE À L'UNANIMITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.



14.3. CHOIX DE LA SOCIETE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE REMPLACEMENT DES GOUTTIERES

Majorité nécessaire : Article 24

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation et en avoir débattu, confie la réalisation des travaux de remplacement des gouttières à ALTISCENCE pour un montant de 7590€ TTC

POUR : 0 sur 5619 tantièmes

CONTRE : 5619 sur 5619 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

13 copropriétaires totalisent 5619 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST REJETEE À L'UNANIMITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

14.4. DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 21 DECRET DU 17 MARS 1967)

Majorité nécessaire : Article 25-1

Historique :

La délégation de pouvoir ne peut porter que sur une décision relevant de l'article 24

Projet de résolution :

L'Assemblée générale donne pouvoir au conseil syndical pour rechercher une offre concurrentielle et choisir le prestataire dans la limite d'un montant de 7590 euros TTC et dans un délai de deux mois à l'issue de la présente assemblée générale

L'Assemblée générale prend acte que le délégataire rendra compte de l'exécution de sa mission lors de la prochaine assemblée générale

POUR : 0 sur 10000 tantièmes

CONTRE : 5619 sur 10000 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

13 copropriétaires totalisent 5619 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST REJETEE À LA MAJORITÉ.



14.5. HONORAIRES SUR TRAVAUX DE REMPLACEMENT DES GOUTTIERES

Majorité nécessaire : Article 24

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation, fixe la rémunération spécifique du syndic à un montant de 58320 € TTC

Cette rémunération comprend notamment la gestion comptable et financière (ouverture d'un compte travaux, édition des appels de fonds, encaissements, règlement des situations selon avancement, comptabilisation, solde du compte), la gestion administrative (souscription d'assurances obligatoires, signature des marchés ou ordres de service, rédaction et signature du procès-verbal de réception et du constat de levées de réserves) ainsi que le suivi de l'avancement et du bon déroulement des travaux (participation à 2 visites).

POUR : 0 sur 5619 tantièmes

CONTRE : 5619 sur 5619 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

13 copropriétaires totalisent 5619 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST REJETEE À L'UNANIMITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

14.6. MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX

L'assemblée générale autorise le syndic à procéder, selon la clé de répartition « CHARGES GENERALES » aux appels de provisions exigibles comme suit :

- Le 01/04/2026 pour 50 %
- Le 01/05/2026 pour 50 %

L'Assemblée prend acte que le plan de financement tel qu'il vient d'être adopté, ne permet pas de placement de fonds au profit du syndicat des copropriétaires, mais seulement le paiement des situations de travaux au fur et à mesure de leur échéance



15. INFORMATION : ENVOI DEMATERIALISE DES CONVOCATIONS ET PROCES VERBAUX D'ASSEMBLEES GENERALES

La loi du 9 avril 2024 modifiant l'article 42-1 de la loi du 10/07/1965 permet au syndic de notifier les convocations et procès-verbaux par voie électronique.

La notification électronique est utilisée pour tous les copropriétaires pour lesquels nous disposons d'une adresse mail.

Les avantages de cette solution sont nombreux :

- Pratique : vous n'avez plus à vous déplacer dans votre bureau de poste, vous pouvez recevoir vos documents où que vous soyez.
- Économique : le coût d'une notification électronique est très inférieur à l'affranchissement d'un courrier recommandé. L'économie profitera directement au syndicat des copropriétaires.
- Fiable : vous accédez à vos documents à tout moment en ligne, en toute sécurité

Si néanmoins certains copropriétaires concernés par ce mode d'envoi souhaitent continuer à recevoir les documents par voie postale, il suffit d'en faire la demande depuis son espace MyFoncia ou auprès de son interlocuteur Foncia.

16. CONCLUSION



L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant la parole, le président, après émargement de la feuille de présence par les membres du bureau lève la séance à 18 h 30.

Le président

AVOVENTES

Le secrétaire

AVOVENTES

Le(s) scrutateur(s)

AVOVENTES

Extrait de l'article 42 de la Loi n° 65 557 du 10 juillet 1965,

Alinéa 2 et suivants

« 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, sans ses annexes. 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.

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