REF. : C0954
COPROPRIETE : 12 BOULEVARD JEAN MERMOZ
92200 NEUILLY SUR SEINE

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 23 AVRIL 2024

Les copropriétaires de l'immeuble 12 BOULEVARD JEAN MERMOZ - 92200 NEUILLY SUR SEINE se sont réunis :

Eglise Réformée de Neuilly su Seine
18 boulevard Inkermann 92200 Neuilly sur Seine

sur convocation qui leur a été adressée par le Syndic, dans les formes prévues par le règlement de copropriété et suivant les dispositions de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967 et leurs modifications des 31 décembre 1985 et 9 juin 1986, pour délibérer et prendre les résolutions sur l'ordre du jour :

1. **DÉSIGNATION DU BUREAU (ART.24)**
   - *1.1 DÉSIGNATION DU PRÉSIDENT*
   - *1.2 DÉSIGNATION DU 1ER SCRUTATEUR*
   - *1.3 DÉSIGNATION DU 2ÈME SCRUTATEUR*
   - *1.4 DÉSIGNATION DU SECRÉTAIRE*
2. **RAPPORT D'INFORMATION DU CONSEIL SYNDICAL (SANS VOTE)**
3. **EXAMEN ET APPROBATION DES COMPTES (ART.24)**
4. **QUITUS AU SYNDIC (ART.24)**
5. **DÉSIGNATION DU SYNDIC (ART.25-1)**
6. **SOUSCRIPTION AU SERVICE D'ASTREINTE 24 / 7 « JOURDAN-SERENITE » (ART.25-1)**
7. **MISE EN CONCURRENCE DU CONTRAT DE SYNDIC - DISPENSE AU CONSEIL SYNDICAL (ART.25-1)**
8. **POINT D'INFORMATION SUR LES DOSSIERS RECOUVREMENT DE CHARGES (SANS VOTE)**
9. **RECOUVREMENT DE CHARGES - POUVOIR DE CONCILIATION À DONNER AU SYNDIC (ART.24)**
10. **RECOUVREMENT DE CHARGES DES DÉBITEURS DONT LA DETTE N'EXCÈDE PAS 10.000 € (25)**
    - *10.1 POUVOIR DONNÉ AU SYNDIC*
    - *10.2 VALIDATION DU PROCESSUS DE RECOUVREMENT DES CHARGES DE COPROPRIÉTÉ*
    - *10.3 VALIDATION DES FRAIS ET DE LEUR IMPUTATION*
11. **AJUSTEMENT DU BUDGET 2024 ET APPELS DE FONDS (ART.24)**
12. **APPROBATION DU BUDGET 2025 ET APPELS DE FONDS (ART.24)**
13. **AVANCE DE TRÉSORERIE PERMANENTE (ART.24)**
14. **FONDS TRAVAUX REPRÉSENTANT 5% DU BUDGET - RAPPEL DES DISPOSITIONS (SANS VOTE)**
15. **ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL (ART.25-1)**
    - *15.1 CANDIDATURE MONSIEUR CASTELNAU*
    - *15.2 CANDIDATURE MADAME CHENEY*
    - *15.3 CANDIDATURE MONSIEUR RODIE*
    - *15.4 CANDIDATURE MONSIEUR MASON*
    - *15.5 CANDIDATURE MADAME JOUSLIN DE PISSELOUP DE NORAY*
    - *15.6 CANDIDATURE MONSIEUR MARCUS*
    - *15.7 CANDIDATURE*
16. **FIXATION DU MONTANT DES MARCHÉS ET CONTRATS (ART.25-1)**
17. **MISE EN CONCURRENCE (ART.25-1)**
18. **AUTORISATION D'ENGAGEMENT À DONNER AU CONSEIL SYNDICAL (ART.25-1)**
19. **AUTORISATION PERMANENTE ACCORDÉE À LA POLICE MUNICIPALE DE PÉNÉTRER DANS LES PARTIES COMMUNES (ART.24)**
20. **COMPTE RENDU SUR PROCÉDURE OPPOSANT LES ÉPOUX DE RATULD AU SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES (SANS VOTE)**
21. **TRAVAUX DE REMPLACEMENT DES CLOTURES DE SÉPARATION ENTRE LES JARDINS DU REZ DE CHAUSSÉE ET L'ENTRÉE PRINCIPALE DE L'IMMEUBLE : APPEL DE FONDS COMPLÉMENTAIRE (ART.24)**
22. **ARTICLE 55 DÉCRET 17 MARS 1967 – PROCÉDURE JUDICAIRE À ENGAGER À L'ENCONTRE DE LA SOCIÉTÉ IMMO DE FRANCE ET DE LA SOCIÉTÉ STARES (VENANT AUX DROITS DE LA SOCIÉTÉ GERANCE DE PASSY) ET SES AYANTS-DROITS (ART.24)**
23. **MANDAT À DONNER À UN ARCHITECTE POUR LA RÉALISATION DE L'ÉTUDE DU RAVALEMENT DES FAÇADES DE LA RÉSIDENCE (ART.24)**
    - *23.1 DÉCISION À DONNER À UN MAÎTRE D'OEUVRE POUR L'ÉTUDE DU RAVALEMENT DE LA FAÇADE*
    - *23.2 MANDAT À DONNER AU CONSEIL SYNDICAL*
    - *23.3 BUDGET GLOBAL ET APPELS DE FONDS*
24. **MANDAT D'ÉTUDE ET DE CONSEIL À DONNER POUR L'AUDIT DE LA CHAUFFERIE (ART.24)**
    - *24.1 DÉCISION À DONNER À UN CABINET D'ÉTUDE POUR LA RÉALISATION DE L'AUDIT DE LA CHAUFFERIE*
    - *24.2 MANDAT À DONNER AU CONSEIL SYNDICAL*
    - *24.3 BUDGET GLOBAL ET APPELS DE FONDS*
25. **CONCLUSION DE L'AUDIT LOI ELAN DU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ**
26. **MISE EN CONFORMITÉ DU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ : PHASE 2 – MISSION À DONNER AU CABINET RENFER ET VENANT (ART.24)**
27. **MANDAT À DONNER AU CABINET RENFER-VENANT POUR LA MISE À JOUR DE L'ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION**

28. **MANDAT À DONNER AU CABINET DE MAÎTRE AUDINEAU POUR RÉALISER UNE MISE À JOUR DU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ (ART.24)**
29. **POINT D'INFORMATION SUR LA RÉALISATION D'UN DTG (FACULTATIF), DPE ET PPT OBLIGATOIRES EN FONCTION D'UN CALENDRIER CI-APRÈS (SANS VOTE)**
30. **CRÉATION D'UN JARDIN POTAGER PARTAGÉ DANS LE JARDIN À L'ARRIÈRE DU BÂTIMENT B**
31. **QUESTIONS DIVERSES (SANS VOTE)**

Il a été dressé une feuille de présence qui a été signée par tous les copropriétaires présents à l'Assemblée, tant en leur nom que comme mandataire qui révèle que :

Etaient PRESENTS :	**40 Copropriétaires représentant**	**19149 /20000èmes**
Etaient ABSENTS :	**4 Copropriétaires représentant**	**851/ 20000èmes**

Copropriétaires absents non représentés en début de séance : 00010 ADDA CHARLES (31), 00020 ALLONCLE/TROJA PATRICK (44), 00090 BOUISSIOU MARIE-PAULE (469), 00140 DALBADIE PETER (307)

Il est précisé que conformément à l'article 15-1 du décret du 17 mars 1967, les éventuels mandats avec délégation de vote sans indication du nom du mandataire reçus par le syndic ont été remis au président du conseil syndical en début de séance ou, en son absence ou à défaut de conseil syndical, au président de séance après désignation

La séance a débuté à 18:30

1. Désignation du bureau (Art.24)

1.1. Désignation du président

L'assemblée générale désigne Monsieur MASON
Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

19149 / 19149	Votes POUR	40 / 40
0 / 19149	Votes CONTRE	0 / 40
0 / 19149	Votes ABSTENTION	0 / 40

Se sont exprimés : 40 copropriétaires sur 40 copropriétaires présents et représentés, totalisant 19149 tantièmes sur 19149
Ont voté par correspondance : 2 copropriétaires sur 40 totalisant 1226 sur 19149
00280 MAFFINI JEREMY ET JENNIFER (595), 00430 THEVENIN MARC (631)
Cette décision est adoptée à la majorité de l'article 24

1.2. Désignation du 1er scrutateur

L'assemblée générale désigne Monsieur RODIE
Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

19149 / 19149	Votes POUR	40 / 40
0 / 19149	Votes CONTRE	0 / 40
0 / 19149	Votes ABSTENTION	0 / 40

Se sont exprimés : 40 copropriétaires sur 40 copropriétaires présents et représentés, totalisant 19149 tantièmes sur 19149
Ont voté par correspondance : 2 copropriétaires sur 40 totalisant 1226 sur 19149
00280 MAFFINI JEREMY ET JENNIFER (595), 00430 THEVENIN MARC (631)
Cette décision est adoptée à la majorité de l'article 24

1.3. Désignation du 2ème scrutateur

L'assemblée générale désigne Madame DE BILLY
Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

19149 / 19149	Votes POUR	40 / 40
0 / 19149	Votes CONTRE	0 / 40
0 / 19149	Votes ABSTENTION	0 / 40

Se sont exprimés : 40 copropriétaires sur 40 copropriétaires présents et représentés, totalisant 19149 tantièmes sur 19149
Ont voté par correspondance : 2 copropriétaires sur 40 totalisant 1226 sur 19149
00280 MAFFINI JEREMY ET JENNIFER (595), 00430 THEVENIN MARC (631)
Cette décision est adoptée à la majorité de l'article 24

1.4. Désignation du secrétaire

L'assemblée générale désigne Madame DUMAS représentant le Cabinet JOURDAN.
Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

19149 / 19149	Votes POUR	40 / 40
0 / 19149	Votes CONTRE	0 / 40
0 / 19149	Votes ABSTENTION	0 / 40

Se sont exprimés : 40 copropriétaires sur 40 copropriétaires présents et représentés, totalisant 19149 tantièmes sur 19149
Ont voté par correspondance : 2 copropriétaires sur 40 totalisant 1226 sur 19149
00280 MAFFINI JEREMY ET JENNIFER (595), 00430 THEVENIN MARC (631)
Cette décision est adoptée à la majorité de l'article 24

Le Président après avoir constaté que l'Assemblée Générale était régulièrement constituée et pouvait valablement délibérer, ouvre la séance.

2. Rapport d'information du Conseil Syndical (Sans Vote)

L'assemblée générale prend acte du rapport du conseil syndical dans le cadre de la délégation de pouvoirs accordée par la précédente assemblée.

3. Examen et approbation des comptes (Art.24)

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation, de l'état financier du syndicat des copropriétaires, du compte de gestion général, et des diverses annexes, **de l'exercice du 01.01.2023 au 31.12.2023** nécessaires à la validité de la décision, approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition les comptes de charges dudit exercice **pour un montant de 240.025,10 TTC.**

Le moins perçu de 16.025,10 €, par rapport au budget voté, révélé par l'approbation des comptes, après répartition par le syndic de ces dépenses dans les différentes catégories de charges, est immédiatement exigible à chaque copropriétaire.
Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

14677 / 15035	Votes POUR	30 / 31
358 / 15035	Votes CONTRE	1 / 31
4114 / 19149	Votes ABSTENTION	9 / 40

Se sont exprimés : 31 copropriétaires sur 40 copropriétaires présents et représentés, totalisant 15035 tantièmes sur 19149
Se sont opposés à la décision : 1 copropriétaires sur 31, totalisant 358 tantièmes sur 15035
Liste des opposants : 00460 VERGES MARIE-MADELEINE (358)
Se sont abstenus : 9 copropriétaires sur 40, totalisant 4114 tantièmes sur 19149
Liste des copropriétaires s'étant abstenus : 00030 BARDOT-SCHOOFS (543), 00050 BENARROCH SIDNEY (204), 00120 CHATIN JACQUELINE (565), 00150 DE BILLY CHANTAL (636), 00151 DE BILLY CHANTAL (148), 00200 FAYARD JEAN GABRIEL (465), 00370 POULLAIN Thierry (556), 00410 SECHERET ANNE (450), 00420 SEYDOUX (547)
Ont voté par correspondance : 2 copropriétaires sur 40 totalisant 1226 sur 19149
00280 MAFFINI JEREMY ET JENNIFER (595), 00430 THEVENIN MARC (631)
Cette décision est adoptée à la majorité de l'article 24

4. Quitus au syndic (Art.24)

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, donne quitus au CABINET JOURDAN de sa gestion pour la période du **12.06.2023 au 31.12.2023.**

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

18791 / 18791	Votes POUR	39 / 39
0 / 18791	Votes CONTRE	0 / 39
358 / 19149	Votes ABSTENTION	1 / 40

Se sont exprimés : 39 copropriétaires sur 40 copropriétaires présents et représentés, totalisant 18791 tantièmes sur 19149
Se sont abstenus : 1 copropriétaires sur 40, totalisant 358 tantièmes sur 19149
Liste des copropriétaires s'étant abstenus : 00460 VERGES MARIE-MADELEINE (358)
Ont voté par correspondance : 2 copropriétaires sur 40 totalisant 1226 sur 19149
00280 MAFFINI JEREMY ET JENNIFER (595), 00430 THEVENIN MARC (631)
Cette décision est adoptée à la majorité de l'article 24

5. Désignation du syndic (Art.25-1)

L'assemblée générale des copropriétaires après avoir pris connaissance du contrat de mandat de syndic joint à la convocation et nécessaire à la validité de la décision, et après en avoir délibéré, désigne le cabinet JOURDAN SA agissant en qualité de syndic pour un mandat commençant **à courir le 23.04.2024 pour se terminer au plus tard le 30.09.2025.**

En conséquence, l'assemblée générale approuve le contrat de mandat de syndic joint à la convocation dont ses honoraires annuels pour la gestion courante **sont fixés à 9.172,80 € HT (soit 11.007,36 € TTC)** et donne délégation à son Président de séance pour signer le contrat de syndic.
Les copropriétaires adhèrent également individuellement à ce contrat qui leur est opposable.

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

18791 / 20000	Votes POUR	39 / 44
0 / 20000	Votes CONTRE	0 / 44
358 / 20000	Votes ABSTENTION	1 / 44

Se sont abstenus : 1 copropriétaires sur 40, totalisant 358 tantièmes sur 19149
Liste des copropriétaires s'étant abstenus : 00460 VERGES MARIE-MADELEINE (358)
Ont voté par correspondance : 2 copropriétaires sur 40 totalisant 1226 sur 19149
00280 MAFFINI JEREMY ET JENNIFER (595), 00430 THEVENIN MARC (631)
Cette décision est adoptée à la majorité de l'article 25

6. Souscription au Service d'astreinte 24 / 7 « JOURDAN-SERENITE » (Art.25-1)

Le Cabinet JOURDAN propose à ses clients un service d'astreinte nommé JOURDAN-SERENITE, qui permet 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 de travail des équipes du Cabinet JOURDAN (7 jours sur 7, y compris les week-ends et jours fériés). Il s'agit donc d'un service d'urgence. Le gestionnaire habituel de l'immeuble se chargera par la suite de finaliser le dossier, en collaboration avec le conseil syndical.

L'assemblée générale, ayant pris connaissance du contrat de prestation de services joint à la convocation, et après en avoir délibéré :
- décide de souscrire au service JOURDAN-SERENITE, selon contrat joint à la présente, en dehors des heures d'ouverture du Cabinet, pour un montant annuel de 516,00 € TTC, soit 12€TTC par lot principal / correspondant au forfait minimum.
- mandate le Président de Séance pour signer le contrat JOURDAN-SERENITE

L'Assemblée Générale décide de financer cette dépense dans le cadre du budget courant de l'exercice en clé 01 charges générales et augmente le budget en conséquence.
Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

18160 / 20000	Votes POUR	38 / 44
989 / 20000	Votes CONTRE	2 / 44
0 / 20000	Votes ABSTENTION	0 / 44

Se sont opposés à la décision : 2 copropriétaires sur 44, totalisant 989 tantièmes sur 20000
Liste des opposants : 00430 THEVENIN MARC (631), 00460 VERGES MARIE-MADELEINE (358)
Ont voté par correspondance : 2 copropriétaires sur 40 totalisant 1226 sur 19149
00280 MAFFINI JEREMY ET JENNIFER (595), 00430 THEVENIN MARC (631)
Cette décision est adoptée à la majorité de l'article 25

7. Mise en concurrence du contrat de syndic - Dispense au Conseil syndical (Art.25-1)

Selon l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 modifié par l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019, tous les ans, et sans que cette formalité soit prescrite à peine de nullité, le conseil syndical procède à une mise en concurrence de plusieurs projets de contrat de syndic avant même la tenue de la prochaine assemblée générale appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic, sans préjudice de la possibilité, pour les copropriétaires, de demander au syndic l'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale de l'examen des projets de contrat de syndic qu'ils communiquent à cet effet.

Toutefois, le conseil syndical est dispensé de procéder à cette mise en concurrence lorsque l'Assemblée Générale annuelle qui précède celle appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic après mise en concurrence obligatoire décide à la majorité des voix de tous les copropriétaires d'y déroger. Cette question est obligatoirement inscrite à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale concernée. A cette fin, le conseil syndical fait inscrire la demande à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale précédente.

L'Assemblée Générale des copropriétaires, après en avoir délibéré, décide de dispenser le conseil syndical de l'obligation de mise en concurrence du syndic.
Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

19149 / 20000	Votes POUR	40 / 44
0 / 20000	Votes CONTRE	0 / 44
0 / 20000	Votes ABSTENTION	0 / 44

Ont voté par correspondance : 2 copropriétaires sur 40 totalisant 1226 sur 19149
00280 MAFFINI JEREMY ET JENNIFER (595), 00430 THEVENIN MARC (631)
Cette décision est adoptée à la majorité de l'article 25

8. Point d'information sur les dossiers recouvrement de charges (Sans Vote)

POULLAIN (dette : 8 785.58€) :

M. POULLAIN Thierry a hérité en 2023 des lots de sa mère, Mme POULLAIN Marie-France.
Il n'a effectué aucun règlement depuis que nous avons succédé à STARES en qualité de syndic de l'immeuble.
Il a reçu une mise en demeure le 20/11/2023, sans réaction, puis une sommation d'huissier le 26/02/2024.
M. POULLAIN nous a indiqué le 29/02/2024 qu'il allait mettre en vente un des parkings, et qu'il était à la recherche d'acquéreurs.

Nous lui avons cependant demandé le même jour de revenir vers nous avec une proposition d'échéancier, de façon que sa dette diminue progressivement.
Nous l'avons relancé une dernière fois le 19/03/2024.

A défaut de retour avant fin mars, nous poursuivrons les relances à son égard et transmettrons le dossier à l'avocat.

9. Recouvrement de charges - Pouvoir de conciliation à donner au syndic (Art.24)

Depuis le 1er janvier 2020, la réforme sur les modes alternatifs de règlement des conflits s'applique à l'ensemble des tribunaux.

L'article 3 II loi du 29 mars 2019 a modifié l'article 4 de la loi n° 2016-1547 du 18 novembre 2016.

Avec cette réforme, le recours à une tentative de conciliation avant l'engagement du procès devient obligatoire, à peine d'irrecevabilité des demandes, pour les réclamations en paiement d'une somme en principal inférieure à 5000 €.

Le Cabinet JOURDAN propose de procéder lui- même, le cas échéant, à cette démarche obligatoire afin d'en réduire sensiblement le coût en comparaison du recours à un avocat.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, donne tous pouvoirs au syndic aux fins de saisir le conciliateur de justice compétent d'une telle demande de conciliation, préalablement à l'engagement d'une action contentieuse ayant pour objet le paiement d'une somme d'un montant inférieur à 5000€ en principal, ainsi que pour représenter le syndicat lors du rendez-vous de conciliation.

L'Assemblée Générale prend acte que le montant des honoraires du syndic pour accomplir ces prestations (la saisine du conciliateur de justice et la représentation du syndicat à un rendez-vous de conciliation) s'élève à 350 €HT, dont le coût sera supporté par le copropriétaire débiteur.
Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

19149 / 19149	Votes POUR	40 / 40
0 / 19149	Votes CONTRE	0 / 40
0 / 19149	Votes ABSTENTION	0 / 40

Se sont exprimés : 40 copropriétaires sur 40 copropriétaires présents et représentés, totalisant 19149 tantièmes sur 19149
Ont voté par correspondance : 2 copropriétaires sur 40 totalisant 1226 sur 19149
00280 MAFFINI JEREMY ET JENNIFER (595), 00430 THEVENIN MARC (631)
Cette décision est adoptée à la majorité de l'article 24

19h46 : Madame Seydoux part et transmet son pouvoir à Monsieur Fayard

10. Recouvrement de charges des débiteurs dont la dette n'excède pas 10.000 € (25)

10.1. Pouvoir donné au syndic

Le Cabinet Jourdan rappelle que la constitution d'avocat n'est obligatoire que pour les litiges dont le montant dépasse 10.000 € (compétence Tribunal Judiciaire). Le Cabinet Jourdan propose de procéder lui- même, le cas échéant, au recouvrement des charges afin d'en réduire sensiblement le coût en comparaison d'un recours à un avocat.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, donne pouvoir au Cabinet Jourdan, sur la base du mandat de représentation de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, pour assigner directement, *devant le Tribunal Judiciaire*, sans recours à un avocat, tout copropriétaire débiteur dont la dette n'excède pas la somme de 10.000 € tant en principal qu'au titre des dommages et intérêts. Elle donne mandat au Cabinet Jourdan pour constituer les dossiers et les plaider devant les juridictions compétentes.
Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

19149 / 20000	Votes POUR	40 / 44
0 / 20000	Votes CONTRE	0 / 44
0 / 20000	Votes ABSTENTION	0 / 44

Ont voté par correspondance : 2 copropriétaires sur 40 totalisant 1226 sur 19149
00280 MAFFINI JEREMY ET JENNIFER (595), 00430 THEVENIN MARC (631)
Cette décision est adoptée à la majorité de l'article 25

10.2. Validation du processus de recouvrement des charges de copropriété

Il est rappelé que les charges sont exigibles le 1er jour du trimestre civil. La trésorerie de l'immeuble n'étant constituée que du seul paiement des charges, il est indispensable que les copropriétaires les paient rapidement. A défaut, une première relance sans frais sera rapidement adressée par email aux débiteurs (pour ceux dont nous disposons des adresses emails).
L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide qu'en l'absence de paiement après la relance, il sera d'abord procédé à une mise en demeure, puis à la saisine d'un huissier pour faire signifier une sommation de payer les charges. Si ces démarches restent vaines, le débiteur est assigné en recouvrement de charges.
Le jugement, appelé également titre exécutoire, permet de recouvrer les fonds via des procédures de saisie : saisie sur loyer / saisie attribution bancaire...

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

19149 / 20000	Votes POUR	40 / 44
0 / 20000	Votes CONTRE	0 / 44
0 / 20000	Votes ABSTENTION	0 / 44

Ont voté par correspondance : 2 copropriétaires sur 40 totalisant 1226 sur 19149
00280 MAFFINI JEREMY ET JENNIFER (595), 00430 THEVENIN MARC (631)
Cette décision est adoptée à la majorité de l'article 25

10.3. Validation des frais et de leur imputation

L'Assemblée Générale décide que les frais engagés pour le recouvrement seront facturés par le Cabinet Jourdan au syndicat des copropriétaires suivant les modalités suivantes :

- Constitution du dossier pour transmission à l'auxiliaire de justice (huissier) : la somme forfaitaire de 140€ HT
- Au titre de la rédaction de l'assignation : la somme forfaitaire de 280€HT
- Au titre de la représentation du syndicat lors de chaque audience (audience de plaidoirie, de conciliation, ou audience de renvoi) : la somme forfaitaire de 350€HT

Le remboursement des frais exposés sera demandé au Juge, sous réserve de son appréciation souveraine, et viendra en déduction des frais avancés pour le syndicat.

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

19149 / 20000	Votes POUR	40 / 44
0 / 20000	Votes CONTRE	0 / 44
0 / 20000	Votes ABSTENTION	0 / 44

Ont voté par correspondance : 2 copropriétaires sur 40 totalisant 1226 sur 19149
00280 MAFFINI JEREMY ET JENNIFER (595), 00430 THEVENIN MARC (631)
Cette décision est adoptée à la majorité de l'article 25

11. Ajustement du budget 2024 et appels de fonds (Art.24)

Conformément aux dispositions de l'article 43 du décret du 17 mars 1967 modifié, l'assemblée générale, après en avoir délibéré, ajuste le budget **de l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024 à 243.616,00 €, hors travaux.**

Ce budget fera l'objet d'appels de fonds prévisionnels aux quatre termes civils. Le montant de ces appels de fonds sera du quart du budget voté et sera réparti en fonction des clés de charges particulières de l'immeuble.

Le syndic ayant déjà mis en recouvrement les 2 trimestres de provisions en cours sur la base du budget voté lors de la dernière assemblée générale ordinaire, il mettra en recouvrement la différence de ce budget, **au plus tard lors du prochain appel de fonds soit le 01/07/2024.**

Ces provisions sont exigibles le premier jour de l'échéance.
Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

12080 / 18643	Votes POUR	24 / 38
6563 / 18643	Votes CONTRE	14 / 38
506 / 19149	Votes ABSTENTION	2 / 40

Se sont exprimés : 38 copropriétaires sur 40 copropriétaires présents et représentés, totalisant 18643 tantièmes sur 19149
Se sont opposés à la décision : 14 copropriétaires sur 38, totalisant 6563 tantièmes sur 18643
Liste des opposants : 00030 BARDOT-SCHOOFS (543), 00050 BENARROCH SIDNEY (204), 00250 BRICOUT (589), 00100 BRICOUT BERNARD (664), 00120 CHATIN JACQUELINE (565), 00150 DE BILLY CHANTAL (636), 00151 DE BILLY CHANTAL (148), 00190 ECHALIER JACQUES (370), 00200 FAYARD JEAN GABRIEL(465), 00220 GRASSIN JEROME (468), 00370 POULLAIN Thierry (556), 00410 SECHERET ANNE (450), 00420 SEYDOUX (547), 00460 VERGES MARIE-MADELEINE (358)
Se sont abstenus : 2 copropriétaires sur 40, totalisant 506 tantièmes sur 19149
Liste des copropriétaires s'étant abstenus : 00320 PEYRONNET VIDAL DE SAINTURBAIN ANTOINE (335), 00330 PEYRONNET VIDAL DE SAINTURBAIN ANTOINE (171)
Ont voté par correspondance : 2 copropriétaires sur 40 totalisant 1226 sur 19149
00280 MAFFINI JEREMY ET JENNIFER (595), 00430 THEVENIN MARC (631)
Cette décision est adoptée à la majorité de l'article 24

12. Approbation du budget 2025 et appels de fonds (Art.24)

Conformément aux dispositions de l'article 43 du décret du 17 mars 1967 modifié, l'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de voter le budget avec un exercice d'avance afin de régler chaque année quatre appels prévisionnels identiques.
L'Assemblée Générale fixe le budget **de l'exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025 à 243.616,00 €, hors travaux.**
Ce budget fera l'objet d'appels de fonds prévisionnels aux quatre termes civils. Le montant de ces appels de fonds sera du quart du budget voté et sera réparti en fonction des clés de charges particulières de l'immeuble.
Ces provisions sont exigibles le premier jour de l'échéance.

Conformément aux dispositions de l'article 14-1 de la Loi du 10 juillet 1965, à défaut du versement à sa date d'exigibilité d'une provision, les autres provisions deviennent immédiatement exigibles après mise en demeure par lettre recommandée demeurée infructueuse pendant plus d'un mois.

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

12586 / 19149	Votes POUR	26 / 40
6563 / 19149	Votes CONTRE	14 / 40
0 / 19149	Votes ABSTENTION	0 / 40

Se sont exprimés : 40 copropriétaires sur 40 copropriétaires présents et représentés, totalisant 19149 tantièmes sur 19149
Se sont opposés à la décision : 14 copropriétaires sur 40, totalisant 6563 tantièmes sur 19149
Liste des opposants : 00030 BARDOT-SCHOOFS (543), 00050 BENARROCH SIDNEY (204), 00250 BRICOUT (589), 00100 BRICOUT BERNARD (664), 00120 CHATIN JACQUELINE (565), 00150 DE BILLY CHANTAL (636), 00151 DE BILLY CHANTAL (148), 00190 ECHALIER JACQUES (370), 00200 FAYARD JEAN GABRIEL(465), 00220 GRASSIN JEROME (468), 00370 POULLAIN Thierry (556), 00410 SECHERET ANNE (450), 00420 SEYDOUX (547), 00460 VERGES MARIE-MADELEINE (358)
Ont voté par correspondance : 2 copropriétaires sur 40 totalisant 1226 sur 19149
00280 MAFFINI JEREMY ET JENNIFER (595), 00430 THEVENIN MARC (631)
Cette décision est adoptée à la majorité de l'article 24

13. Avance de trésorerie permanente (Art.24)

Le syndic rappelle à l'Assemblée générale que l'avance de trésorerie permanente de la copropriété s'élève actuellement à la somme de **22.867,10** €.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, en application avec les dispositions de l'article 35-1 du décret du 17 mars 1967 modifié, décide de fixer le montant de l'avance de trésorerie permanente prévue au règlement de copropriété à 1/6 du montant du budget prévisionnel soit **40.602,66** €.

L'Assemblée décide que la différence (**40.602,66** - **22.867,10**) soit **17.735,56 €** pour obtenir les 1/6ème du montant du budget voté soit versée lors du prochain appel de fonds.

Le montant de cette avance de trésorerie sera réajusté chaque année par les soins du syndic sans qu'il soit besoin d'une nouvelle décision de l'assemblée générale, de telle manière qu'il représente en permanence 1/6 du budget.
Il fera l'objet d'un appel de fonds exceptionnel en proportion des tantièmes généraux de copropriété et sera exigible en même temps que l'appel prévisionnel de charges suivant la date d'assemblée générale.

L'Assemblée Générale décide d'affecter ces fonds en totalité à la trésorerie du syndicat.
Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

1216 / 19149	Votes POUR	3 / 40
17933 / 19149	Votes CONTRE	37 / 40
0 / 19149	Votes ABSTENTION	0 / 40

Se sont exprimés : 40 copropriétaires sur 40 copropriétaires présents et représentés, totalisant 19149 tantièmes sur 19149
Liste des copropriétaires qui ont votés POUR, soit opposant à la décision de rejet : 3 copropriétaires sur 40, totalisant 1216 tantièmes sur 19149
Liste des opposants : 00180 DUBRULLE SATURNIN OU ADELAIDE (425), 00290 MARCUS PHILIPPE (332), 00300 MARTIN PATRICK (459)
Ont voté par correspondance : 2 copropriétaires sur 40 totalisant 1226 sur 19149
00280 MAFFINI JEREMY ET JENNIFER (595), 00430 THEVENIN MARC (631)
Cette décision est rejetée à la majorité de l'article 24

14. Fonds travaux représentant 5% du budget - Rappel des dispositions (Sans vote)

Montant du fonds travaux au 31/12/2023 : 74.226,33 euros

L'article 14-2 de la Loi du 10 juillet 1965 impose aux syndicats de copropriétaires à destination partielle ou totale d'habitation, de constituer un fonds travaux.
Ce fonds est alimenté par une cotisation annuelle dont le montant ne peut être inférieur à 5% du budget annuel prévisionnel de la copropriété.
L'affectation de cette cotisation doit tenir compte de l'existence de parties communes spéciales ou de clefs de répartition des charges.
Les sommes versées au titre du fonds travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires, même en cas de cession de lot et ne seront donc pas remboursées au vendeur.
L'assemblée générale précédente a pris acte de ces dispositions.
Il est rappelé par conséquent :
- que la cotisation de 5% du budget est appelée sur les quatre trimestres de l'exercice, en même temps que l'appel de provision.
- qu'un compte séparé rémunéré au nom du syndicat des copropriétaires a été ouvert auprès du Crédit du Nord, pour le versement de cette cotisation.
- que ces fonds peuvent être utilisés pour financer partiellement ou totalement des travaux sous réserve d'une décision favorable de l'assemblée générale.

15. Election des membres du conseil syndical (Art.25-1)

Membres actuels du conseil syndical votés à l'assemblée générale du 12 juin 2023 :

- MONSIEUR CASTELNAU
- MADAME CHENEY
- MONSIEUR RODIE
- MONSIEUR MASON
- MADAME JOUSLIN DE PISSELOUP DE NORAY
- MONSIEUR MARCUS

15.1. Candidature MONSIEUR CASTELNAU

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, désigne MONSIEUR CASTELNAU en qualité de membre du conseil syndical jusqu'à la prochaine assemblée générale.

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

13193 / 20000	Votes POUR	28 / 44
2295 / 20000	Votes CONTRE	5 / 44
3661 / 20000	Votes ABSTENTION	7 / 44

Se sont opposés à la décision : 5 copropriétaires sur 44, totalisant 2295 tantièmes sur 20000

Liste des opposants : 00030 BARDOT-SCHOOFS (543), 00190 ECHALIER JACQUES (370), 00220 GRASSIN JEROME (468), 00370 POULLAIN Thierry (556), 00460 VERGES MARIE-MADELEINE (358)

Se sont abstenus : 7 copropriétaires sur 40, totalisant 3661 tantièmes sur 19149

Liste des copropriétaires s'étant abstenus : 00050 BENARROCH SIDNEY (204), 00250 BRICOUT (589), 00100 BRICOUT BERNARD (664), 00120 CHATIN JACQUELINE (565), 00200 FAYARD JEAN GABRIEL (465), 00230 GROS PIERRE-EMMANUEL (724), 00410 SECHERET ANNE (450)

Ont voté par correspondance : 2 copropriétaires sur 40 totalisant 1226 sur 19149

00280 MAFFINI JEREMY ET JENNIFER (595), 00430 THEVENIN MARC (631)

Cette décision est adoptée à la majorité de l'article 25

15.2. Candidature MADAME CHENEY

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, désigne MADAME CHENEY en qualité de membre du conseil syndical jusqu'à la prochaine assemblée générale.

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

15620 / 20000	Votes POUR	32 / 44
450 / 20000	Votes CONTRE	1 / 44
3079 / 20000	Votes ABSTENTION	7 / 44

Se sont opposés à la décision : 1 copropriétaires sur 44, totalisant 450 tantièmes sur 20000

Liste des opposants : 00410 SECHERET ANNE (450)

Se sont abstenus : 7 copropriétaires sur 40, totalisant 3079 tantièmes sur 19149

Liste des copropriétaires s'étant abstenus : 00030 BARDOT-SCHOOFS (543), 00150 DE BILLY CHANTAL (636), 00151 DE BILLY CHANTAL (148), 00190 ECHALIER JACQUES (370), 00220 GRASSIN JEROME (468), 00370 POULLAIN Thierry (556), 00460 VERGES MARIE-MADELEINE (358)

Ont voté par correspondance : 2 copropriétaires sur 40 totalisant 1226 sur 19149

00280 MAFFINI JEREMY ET JENNIFER (595), 00430 THEVENIN MARC (631)

Cette décision est adoptée à la majorité de l'article 25

15.3. Candidature MONSIEUR RODIE

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, désigne MONSIEUR RODIE en qualité de membre du conseil syndical jusqu'à la prochaine assemblée générale.

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

13370 / 20000	Votes POUR	28 / 44
2899 / 20000	Votes CONTRE	6 / 44
2880 / 20000	Votes ABSTENTION	6 / 44

Se sont opposés à la décision : 6 copropriétaires sur 44, totalisant 2899 tantièmes sur 20000

Liste des opposants : 00250 BRICOUT (589), 00100 BRICOUT BERNARD (664), 00190 ECHALIER JACQUES (370), 00220 GRASSIN JEROME (468), 00410 SECHERET ANNE (450), 00460 VERGES MARIE-MADELEINE (358)

Se sont abstenus : 6 copropriétaires sur 40, totalisant 2880 tantièmes sur 19149

Liste des copropriétaires s'étant abstenus : 00030 BARDOT-SCHOOFS (543), 00050 BENARROCH SIDNEY (204), 00120 CHATIN JACQUELINE (565), 00200 FAYARD JEAN GABRIEL (465), 00370 POULLAIN Thierry (556), 00420 SEYDOUX (547)

Ont voté par correspondance : 2 copropriétaires sur 40 totalisant 1226 sur 19149

00280 MAFFINI JEREMY ET JENNIFER (595), 00430 THEVENIN MARC (631)

Cette décision est adoptée à la majorité de l'article 25

15.4. Candidature MONSIEUR MASON

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, désigne MONSIEUR MASON en qualité de membre du conseil syndical jusqu'à la prochaine assemblée générale.

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

12586 / 20000	Votes POUR	26 / 44
2745 / 20000	Votes CONTRE	6 / 44
3818 / 20000	Votes ABSTENTION	8 / 44

Se sont opposés à la décision : 6 copropriétaires sur 44, totalisant 2745 tantièmes sur 20000

Liste des opposants : 00030 BARDOT-SCHOOFS (543), 00190 ECHALIER JACQUES (370), 00220 GRASSIN JEROME (468), 00370 POULLAIN Thierry (556), 00410 SECHERET ANNE (450), 00460 VERGES MARIE-MADELEINE (358)

Se sont abstenus : 8 copropriétaires sur 40, totalisant 3818 tantièmes sur 19149

Liste des copropriétaires s'étant abstenus : 00050 BENARROCH SIDNEY (204), 00250 BRICOUT (589), 00100 BRICOUT BERNARD (664), 00120 CHATIN JACQUELINE (565), 00150 DE BILLY CHANTAL (636), 00151 DE BILLY CHANTAL (148), 00200 FAYARD JEAN GABRIEL (465), 00420 SEYDOUX (547)

Ont voté par correspondance : 2 copropriétaires sur 40 totalisant 1226 sur 19149

00280 MAFFINI JEREMY ET JENNIFER (595), 00430 THEVENIN MARC (631)

Cette décision est adoptée à la majorité de l'article 25

15.5. Candidature MADAME JOUSLIN DE PISSELOUP DE NORAY

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, désigne MADAME JOUSLIN DE PISSELOUP DE NORAY en qualité de membre du conseil syndical jusqu'à la prochaine assemblée générale.

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

13216 / 20000	Votes POUR	28 / 44
3636 / 20000	Votes CONTRE	8 / 44
2297 / 20000	Votes ABSTENTION	4 / 44

Se sont opposés à la décision : 7 copropriétaires sur 44, totalisant 3171 tantièmes sur 20000

Liste des opposants : 00030 BARDOT-SCHOOFS (543), 00150 DE BILLY CHANTAL (636), 00151 DE BILLY CHANTAL (148), 00190 ECHALIER JACQUES (370), 00220 GRASSIN JEROME (468), 00370 POULLAIN Thierry (556), 00410 SECHERET ANNE (450), 00200 FAYARD JEAN GABRIEL (465),

Se sont abstenus : 4 copropriétaires sur 40, totalisant 2297 tantièmes sur 19149

Liste des copropriétaires s'étant abstenus : 00060 BOIRON MARIE-JOSEPH (686), 00250 BRICOUT (589), 00100 BRICOUT BERNARD (664), 00460 VERGES MARIE-MADELEINE (358)

Ont voté par correspondance : 2 copropriétaires sur 40 totalisant 1226 sur 19149

00280 MAFFINI JEREMY ET JENNIFER (595), 00430 THEVENIN MARC (631)

Cette décision est adoptée à la majorité de l'article 25

15.6. Candidature MONSIEUR MARCUS

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, désigne MONSIEUR MARCUS en qualité de membre du conseil syndical jusqu'à la prochaine assemblée générale.

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

12586 / 20000	Votes POUR	26 / 44
5310 / 20000	Votes CONTRE	12 / 44
1253 / 20000	Votes ABSTENTION	2 / 44

Se sont opposés à la décision : 12 copropriétaires sur 44, totalisant 5310 tantièmes sur 20000

Liste des opposants : 00030 BARDOT-SCHOOFS (543), 00050 BENARROCH SIDNEY (204), 00120 CHATIN JACQUELINE (565), 00150 DE BILLY CHANTAL (636), 00151 DE BILLY CHANTAL (148), 00190 ECHALIER JACQUES (370), 00200 FAYARD JEAN GABRIEL (465), 00220 GRASSIN JEROME (468), 00370 POULLAIN Thierry (556), 00410 SECHERET ANNE (450), 00420 SEYDOUX (547), 00460 VERGES MARIE-MADELEINE (358)

Se sont abstenus : 2 copropriétaires sur 40, totalisant 1253 tantièmes sur 19149

Liste des copropriétaires s'étant abstenus : 00250 BRICOUT (589), 00100 BRICOUT BERNARD (664)

Ont voté par correspondance : 2 copropriétaires sur 40 totalisant 1226 sur 19149

00280 MAFFINI JEREMY ET JENNIFER (595), 00430 THEVENIN MARC (631)

Cette décision est adoptée à la majorité de l'article 25

15.7. Candidature

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, désigne en qualité de membre du conseil syndical jusqu'à la prochaine assemblée générale.

Cette résolution est sans objet.

16. Fixation du montant des marchés et contrats (Art.25-1)

Conformément à l'article 21 modifié par la loi 2000-1208 du 13.12.2000.

L'Assemblée Générale fixe **à 1.500,00 € HT** le montant des contrats et marchés que le syndic pourra engager sans accord du conseil syndical.
Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

19149 / 20000	Votes POUR	40 / 44
0 / 20000	Votes CONTRE	0 / 44
0 / 20000	Votes ABSTENTION	0 / 44

Ont voté par correspondance : 2 copropriétaires sur 40 totalisant 1226 sur 19149
00280 MAFFINI JEREMY ET JENNIFER (595), 00430 THEVENIN MARC (631)
Cette décision est adoptée à la majorité de l'article 25

17. Mise en concurrence (Art.25-1)

L'Assemblée Générale fixe **à 2.500,00 €HT** le montant des contrats et marchés à partir duquel la mise en concurrence est rendue obligatoire.
Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

19149 / 20000	Votes POUR	40 / 44
0 / 20000	Votes CONTRE	0 / 44
0 / 20000	Votes ABSTENTION	0 / 44

Ont voté par correspondance : 2 copropriétaires sur 40 totalisant 1226 sur 19149
00280 MAFFINI JEREMY ET JENNIFER (595), 00430 THEVENIN MARC (631)
Cette décision est adoptée à la majorité de l'article 25

18. Autorisation d'engagement à donner au conseil syndical (Art.25-1)

L'Assemblée Générale donne pouvoir au conseil syndical et à son président pour autoriser le syndic à engager des dépenses exceptionnelles en cours d'exercice hors gestion courante, **dont le montant ne devra pas dépasser 5.000,00 €HT.**

Dans ce cas, la transmission des pièces sera faite au président du conseil syndical qui devra faire toute diligence pour réunir son bureau et donner son accord au syndic.

Le conseil syndical rendra compte de cette délégation lors de la prochaine assemblée générale.
Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

19149 / 20000	Votes POUR	40 / 44
0 / 20000	Votes CONTRE	0 / 44
0 / 20000	Votes ABSTENTION	0 / 44

Ont voté par correspondance : 2 copropriétaires sur 40 totalisant 1226 sur 19149
00280 MAFFINI JEREMY ET JENNIFER (595), 00430 THEVENIN MARC (631)
Cette décision est adoptée à la majorité de l'article 25

19. Autorisation permanente accordée à la police municipale de pénétrer dans les parties communes (Art.24)

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des dispositions de la loi n° 95-73 du 21 janvier 1995 d'orientation et de programmation, de l'article 13 de la loi du 21 janvier 1995 relatif à la sécurité dans les immeubles, modifié par l'article 51 de la loi du 15 novembre 2001 relative à la sécurité quotidienne et de la loi n°2021-1520 du 25 novembre 2021, autorise la police municipale à pénétrer uniquement dans les parties communes de l'ensemble immobilier. Cette autorisation présente un caractère permanent mais est révocable dans les mêmes conditions de majorité de vote que la présente décision.

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

19149 / 19149	Votes POUR	40 / 40
0 / 19149	Votes CONTRE	0 / 40
0 / 19149	Votes ABSTENTION	0 / 40

Se sont exprimés : 40 copropriétaires sur 40 copropriétaires présents et représentés, totalisant 19149 tantièmes sur 19149
Ont voté par correspondance : 2 copropriétaires sur 40 totalisant 1226 sur 19149
00280 MAFFINI JEREMY ET JENNIFER (595), 00430 THEVENIN MARC (631)
Cette décision est adoptée à la majorité de l'article 24

20. Compte rendu sur procédure opposant les époux De RATULD au syndicat des copropriétaires (Sans Vote)

Le syndic rappelle la procédure engagée par Mr et Mme De RATULD à l'encontre du syndicat des copropriétaires, par assignation du 26 juillet 2022, aux fins de voir désigner un expert judiciaire pour déterminer les causes des infiltrations au niveau de la véranda de leur appartement situé au 4-ème étage, escalier 1, bâtiment B .

L'expert judiciaire a réuni les parties à trois reprises les 11 avril, 12 et 14 septembre 2023 et a avancé à ce jour 3 causes possibles à l'origine des désordres :

- Deux de ces causes sont privatives : les fuites sur le siphon et la mauvaise étanchéité des portes de la véranda.
- La troisième pourrait provenir des parties communes après constatation de la présence d'eau sous l'étanchéité et l'isolant de la terrasse.

L'Expert estime également que la terrasse présente un manque important de canalisations d'évacuation d'eaux pluviales, pouvant entraîner une saturation en eau, aggravée par la présence des résidus de végétaux.

L'expertise judiciaire n'est pas close, les parties doivent encore établir des dires à l'expert et notamment le syndicat des copropriétaires qui va solliciter l'expert quant à une autre cause possible tenant à la pose des garde-corps privatifs.

21. Travaux de remplacement des clôtures de séparation entre les jardins du rez de chaussée et l'entrée principale de l'immeuble : Appel de fonds complémentaire (Art.24)

Lors de l'assemblée du vendredi 17 juin 2022,résolution 29, ont été votés les travaux de remplacement des grilles de séparations entre les jardins du rez de chaussée et l'entrée principale de l'immeuble.

Le devis retenu par le Conseil Syndical d'un montant de 11.594,00 € TTC étant supérieur au budget initialement voté.

Le syndic et le conseil syndical proposent de valider ces travaux dont la charge sera supporté tant par le SDC que par les copropriétaires des jardins.

Aussi l'Assemblée Générale décide d'adopter un budget de 11.600,00 € TTC, se décomposant comme suit :

L'Assemblée Générale précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires y afférents seront répartis selon les millièmes de la clé charges générales.

L'Assemblée Générale décide de procéder à 2 appels de fonds nécessaires suivant les modalités ainsi définies :

- 50 % du montant total du marché, exigible le 01/07/2024
- 50 % du montant total du marché, exigible le 01/10/2024

En application de l'article 6-2 paragraphe 2 du décret de 1967, il est rappelé qu'en cas de mutation le paiement des provisions finançant les travaux incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire à la date de l'exigibilité.
Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

17953 / 20000	Votes POUR	37 / 44
1196 / 20000	Votes CONTRE	3 / 44
0 / 20000	Votes ABSTENTION	0 / 44

Se sont opposés à la décision : 3 copropriétaires sur 44, totalisant 1196 tantièmes sur 20000
Liste des opposants : 00190 ECHALIER JACQUES (370), 00220 GRASSIN JEROME (468), 00460 VERGES MARIE-MADELEINE (358)
Ont voté par correspondance : 2 copropriétaires sur 40 totalisant 1226 sur 19149
00280 MAFFINI JEREMY ET JENNIFER (595), 00430 THEVENIN MARC (631)
Cette décision est adoptée à la majorité de l'article 25

22. Article 55 décret 17 mars 1967 – Procédure judicaire à engager à l'encontre de la société IMMO de France et de la société STARES (venant aux droits de la société GERANCE DE PASSY) et ses ayants-droits (Art.24)

Sont jointes aux convocations :
- jugement du 12 février 2024

Exposé :

Le syndicat des copropriétaires a reçu le 1er mars 2024 la signification d'un jugement du 12 février 2024 condamnant le syndicat des copropriétaires, non représenté, à régler des factures à la société de gardiennage maître-chien, la société BOSS SECURITE PRVEE .

Cette dernière avait été missionnée par le syndic de l'époque IMMO DE France pour la surveillance du parking plusieurs jours en mars et avril 2019 le temps que la porte de parking soit réparée suite à un choc survenu en 2018 (réparation qui avait été faite au moment du sinistre mais mal exécutée).

Une déclaration de sinistre avait été faite par le syndic de l'époque IMMO DE France et l'assureur avait accepté la prise en charge partielle des travaux de réparation de la porte de parking (bras moteur uniquement) pour un montant de 2.112,00 euros TTC. Toutefois, l'expert et l'assureur ne s'est jamais positionné sur les factures de gardiennage n'ayant jamais eu les réclamations chiffrées.

En juin 2019, le syndicat a changé de syndic et la société GERANCE DE PASSY (STARES) a été désignée.

Le dossier n'a pas été suivi ni par la société IMMO DE France qui n'a pas réglé en temps et en heure la société BOSS SECURITE PRIVEE, ni par la société STARES (GERANCE DE PASSY) qui n'a pas fait le nécessaire non plus tant au niveau des factures de la société BOSS SECURITE PRIVEE que de l'assureur de l'immeuble qui confirme à ce jour que le dossier est prescrit faute d'avoir reçu en temps et en heure les factures de la société BOSS SECURITE PRIVEE.

La société BOSS SECURITE PRIVEE a assigné le syndicat le 29 mars 2022 : aucun avocat n'a été désigné que ce soit pour la conciliation ordonnée par le juge à l'audience du 25 octobre 2022 (PV de carence du 30 novembre 2022) que pour l'audience de plaidoiries du 12 décembre 2023.

Devant la défaillance des deux précédents syndics, l'assemblée générale est appelée à se prononcer sur la résolution suivante.

Résolution :

L'assemblée générale habilite le syndic, conformément aux dispositions de l'article 55 du Décret du 17 mars 1967, à engager une procédure judicaire devant à l'encontre de la société IMMO DE France et de la société STARES (venant aux droits de la société GERANCE DE PASSY), afin de :

- Solliciter la condamnation de la société IMMO DE France pour faute professionnelle et/ou perte de chance à rembourser au syndicat des copropriétaires, ainsi qu'aux condamnations résultant du jugement du 12 février 2024 soit, à parfaire des dépens, la somme de 6.511,32 euros
- Solliciter la condamnation de la société IMMO DE France pour non-encaissement de l'indemnité immédiate d'un montant de 2.212,00 euros, sur le compte du syndicat des copropriétaires.
- Solliciter la condamnation de la société STARES (venant aux droits de la société GERANCE DE PASSY) pour faute professionnelle et/ou perte de chance à rembourser au syndicat des copropriétaires aux condamnations résultant du jugement du 12 février 2024 soit, à parfaire des dépens, la somme de 6 511,32 euros
- Solliciter des dommages et intérêts,
- Solliciter le remboursement des frais de procédure engagés par la copropriété,
- Faire liquider toute astreinte qui pourrait être prononcée dans le cadre de litige.

L'assemblée générale décide de constituer une provision pour frais de procédure à hauteur de 4.000 euros pour les frais d'avocat. Cette provision sera appelée avec le prochain appel provisionnel suivant la présente assemblée, au prorata des tantièmes de charges communes générales.

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

3151 / 12704	Votes POUR	6 / 27
9553 / 12704	Votes CONTRE	21 / 27
6445 / 19149	Votes ABSTENTION	13 / 40

Se sont exprimés : 27 copropriétaires sur 40 copropriétaires présents et représentés, totalisant 12704 tantièmes sur 19149
Liste des copropriétaires qui ont votés POUR, soit opposant à la décision de rejet : 6 copropriétaires sur 27, totalisant 3151 tantièmes sur 12704
Liste des opposants : 00110 CASTELNAU ERIC ET KARINE (572), 00180 DUBRULLE SATURNIN OU ADELAIDE (425), 00280 MAFFINI JEREMY ET JENNIFER (595), 00290 MARCUS PHILIPPE (332), 00310 MASON/TARPIN NATHANAEL ET AGNES (596), 00430 THEVENIN MARC (631)
Se sont abstenus : 13 copropriétaires sur 40, totalisant 6445 tantièmes sur 19149
Liste des copropriétaires s'étant abstenus : 00050 BENARROCH SIDNEY (204), 00060 BOIRON MARIE-JOSEPH (686), 00120 CHATIN JACQUELINE (565), 00170 DOITEAU ISABELLE (251), 00200 FAYARD JEAN GABRIEL (465), 00241 GASTALDI AYMERIC (661), 00400 JEAN MERMOZ (592), 00260 JOUSLIN DE PISSELOUP DE NORAY BEATRICE (502), 00270 KABBEJ AMIR (408), 00300 MARTIN PATRICK (459), 00380 POYLO MONIKA (512), 00390 RODIE CHRISTIAN (593), 00420 SEYDOUX (547)
Ont voté par correspondance : 2 copropriétaires sur 40 totalisant 1226 sur 19149
00280 MAFFINI JEREMY ET JENNIFER (595), 00430 THEVENIN MARC (631)
Cette décision est rejetée à la majorité de l'article 24

23. Mandat à donner à un architecte pour la réalisation de l'étude du ravalement des façades de la résidence (Art.24)

23.1. Décision à donner à un maître d'œuvre pour l'étude du ravalement de la façade

Sont annexés à la présente convocation, les devis :

- Feigelson

phase étude : 9.500,00 € HT soit 11.400,00 € TTC
phase étude détaillée : 5.500,00 € HT soit 4.800,00 € TTC
phase travaux : honoraires au % du montant HT des travaux de ravalement bâtiments A & B incluant le pignon : estimation à 650.000 €

- BJL

phase étude : forfait arrêté à la somme de 2 150 € HT
phase travaux : montant des honoraires de l'architecte hors taxe : T'x 8 %

- EPAE

phase étude : 4 200 € H.T
phase travaux : montant des honoraires 9% H.T du montant total hors taxes des travaux de l'opération.

- ARTEXIA

En attente

L'Assemblée Générale, après examen et analyse des devis des entreprises joints, décide de confier l'étude et l'appel d'offres des travaux de ravalement de la résidence à un maître d'oeuvre.

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

11357 / 18425	Votes POUR	24 / 39
7068 / 18425	Votes CONTRE	15 / 39
724 / 19149	Votes ABSTENTION	1 / 40

Se sont exprimés : 39 copropriétaires sur 40 copropriétaires présents et représentés, totalisant 18425 tantièmes sur 19149
Se sont opposés à la décision : 15 copropriétaires sur 39, totalisant 7068 tantièmes sur 18425
Liste des opposants : 00030 BARDOT-SCHOOFS (543), 00050 BENARROCH SIDNEY (204), 00250 BRICOUT (589), 00100 BRICOUT BERNARD (664), 00120 CHATIN JACQUELINE (565), 00150 DE BILLY CHANTAL (636), 00151 DE BILLY CHANTAL (148), 00160 DE RATULD ALAIN (505), 00190 ECHALIER JACQUES (370), 00200 FAYARD JEAN GABRIEL (465), 00220 GRASSIN JEROME (468), 00370 POULLAIN Thierry (556), 00410 SECHERET ANNE (450), 00420 SEYDOUX (547), 00460 VERGES MARIE-MADELEINE (358)
Se sont abstenus : 1 copropriétaires sur 40, totalisant 724 tantièmes sur 19149
Liste des copropriétaires s'étant abstenus : 00230 GROS PIERRE-EMMANUEL (724)
Ont voté par correspondance : 2 copropriétaires sur 40 totalisant 1226 sur 19149
00280 MAFFINI JEREMY ET JENNIFER (595), 00430 THEVENIN MARC (631)
Cette décision est adoptée à la majorité de l'article 24

23.2. Mandat à donner au Conseil Syndical

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, et après examen et analyse des devis , donne mandat au Conseil Syndical, assisté du Cabinet JOURDAN, pour désigner le Maître d'Œuvre pour la phase étude, appel offre des travaux de ravalement des façades de la résidence, dans le cadre d'un budget maximum de 5.100 euros TTC.

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

11357 / 20000	Votes POUR	24 / 44
7068 / 20000	Votes CONTRE	15 / 44
724 / 20000	Votes ABSTENTION	1 / 44

Se sont opposés à la décision : 15 copropriétaires sur 44, totalisant 7068 tantièmes sur 20000
Liste des opposants : 00030 BARDOT-SCHOOFS (543), 00050 BENARROCH SIDNEY (204), 00250 BRICOUT (589), 00100 BRICOUT BERNARD (664), 00120 CHATIN JACQUELINE (565), 00150 DE BILLY CHANTAL (636), 00151 DE BILLY CHANTAL (148), 00160 DE RATULD ALAIN (505), 00190 ECHALIER JACQUES (370), 00200 FAYARD JEAN GABRIEL (465), 00220 GRASSIN JEROME (468), 00370 POULLAIN Thierry (556), 00410 SECHERET ANNE (450), 00420 SEYDOUX (547), 00460 VERGES MARIE-MADELEINE (358)
Se sont abstenus : 1 copropriétaires sur 40, totalisant 724 tantièmes sur 19149
Liste des copropriétaires s'étant abstenus : 00230 GROS PIERRE-EMMANUEL (724)
Ont voté par correspondance : 2 copropriétaires sur 40 totalisant 1226 sur 19149
00280 MAFFINI JEREMY ET JENNIFER (595), 00430 THEVENIN MARC (631)
Cette décision est adoptée à la majorité de l'article 25

23.3. Budget global et appels de fonds

L'assemblée générale adopte un budget global de 5.100,00 € TTC.

L'assemblée générale précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires y afférents seront répartis **selon les millièmes de la clé 01 en charges générales.**

L'assemblée générale décide de procéder à 1 appel de fonds nécessaires suivant les modalités ainsi définies :
– **100 % du montant total du marché, exigible le 01/10/2024.**

En application de l'article 6-2 paragraphe 2 du décret de 1967, il est rappelé qu'en cas de mutation le paiement des provisions finançant les travaux incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire à la date de l'exigibilité.

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

11357 / 20000	Votes POUR	24 / 44
7068 / 20000	Votes CONTRE	15 / 44
724 / 20000	Votes ABSTENTION	1 / 44

Se sont opposés à la décision : 15 copropriétaires sur 44, totalisant 7068 tantièmes sur 20000
Liste des opposants : 00030 BARDOT-SCHOOFS (543), 00050 BENARROCH SIDNEY (204), 00250 BRICOUT (589), 00100 BRICOUT BERNARD (664), 00120 CHATIN JACQUELINE (565), 00150 DE BILLY CHANTAL (636), 00151 DE BILLY CHANTAL (148), 00160 DE RATULD ALAIN (505), 00190 ECHALIER JACQUES (370), 00200 FAYARD JEAN GABRIEL (465), 00220 GRASSIN JEROME (468), 00370 POULLAIN Thierry (556), 00410 SECHERET ANNE (450), 00420 SEYDOUX (547), 00460 VERGES MARIE-MADELEINE (358)
Se sont abstenus : 1 copropriétaires sur 40, totalisant 724 tantièmes sur 19149
Liste des copropriétaires s'étant abstenus : 00230 GROS PIERRE-EMMANUEL (724)
Ont voté par correspondance : 2 copropriétaires sur 40 totalisant 1226 sur 19149
00280 MAFFINI JEREMY ET JENNIFER (595), 00430 THEVENIN MARC (631)
Cette décision est adoptée à la majorité de l'article 25

24. Mandat d'étude et de conseil à donner pour l'audit de la chaufferie (Art.24)

24.1. Décision à donner à un cabinet d'étude pour la réalisation de l'audit de la chaufferie

Sont annexés à la présente convocation, les devis :

- GIFFARD

Phase 1 Etude et appel offres : 3 360,00 euros
Phase 2 Suivi travaux : 9 % HT du montant HT des travaux

- LH

phase 1 étude : 1.850,00 € HT soit 2.200,00 € TTC
pasae 2 appel d'offres :2.000,00 € HT soit 2.400,00 € TTC
phase suivi des travaux : 8% H.T. du montant H.T. des travaux

- GLOBAL ENERGIE

Phase 1 : Audit des installations et étude de solutions alternatives 2 000,00
Phase 2 : Dossier de consultation et appel d'offre 1 400,00
Phase 3 : Suivi de travaux 8,0 % HT (TVA à 10 %) du montant HT

L'Assemblée Générale, après examen et analyse des devis des entreprises joints, décide de confier à un cabinet spécialisé, l'étude de travaux de rénovation complète de la chaufferie de l'immeuble.
Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

10388 / 17067	Votes POUR	24 / 39
6679 / 17067	Votes CONTRE	15 / 39
508 / 17575	Votes ABSTENTION	1 / 40

Se sont exprimés : 39 copropriétaires sur 40 copropriétaires présents et représentés, totalisant 17067 tantièmes sur 17575
Se sont opposés à la décision : 15 copropriétaires sur 39, totalisant 6679 tantièmes sur 17067
Liste des opposants : 00030 BARDOT-SCHOOFS (494), 00050 BENARROCH SIDNEY (155), 00250 BRICOUT (540), 00100 BRICOUT BERNARD (610), 00120 CHATIN JACQUELINE (516), 00150 DE BILLY CHANTAL (582), 00151 DE BILLY CHANTAL (148), 00190 ECHALIER JACQUES (365), 00200 FAYARD JEAN GABRIEL(416), 00220 GRASSIN JEROME (463), 00230 GROS PIERRE-EMMANUEL (675), 00370 POULLAIN Thierry (463), 00410 SECHERET ANNE (445), 00420 SEYDOUX (498), 00460 VERGES MARIE-MADELEINE (309)
Se sont abstenus : 1 copropriétaires sur 40, totalisant 508 tantièmes sur 17575
Liste des copropriétaires s'étant abstenus : 00210 FENDY (508)
Ont voté par correspondance : 2 copropriétaires sur 40 totalisant 1128 sur 17575
00280 MAFFINI JEREMY ET JENNIFER (546), 00430 THEVENIN MARC (582)
Cette décision est adoptée à la majorité de l'article 24

24.2. Mandat à donner au Conseil Syndical

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, et après examen et analyse des devis, donne mandat au Conseil Syndical, assisté du Cabinet JOURDAN, pour choisir le cabinet qui réalisera l'étude de travaux de rénovation complète de la chaufferie de l'immeuble, dans le cadre d'un budget maximum de 4.000,00 € TTC.

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

10388 / 18372	Votes POUR	24 / 44
6679 / 18372	Votes CONTRE	15 / 44
508 / 18372	Votes ABSTENTION	1 / 44

Se sont opposés à la décision : 15 copropriétaires sur 44, totalisant 6679 tantièmes sur 18372
Liste des opposants : 00030 BARDOT-SCHOOFS (494), 00050 BENARROCH SIDNEY (155), 00250 BRICOUT (540), 00100 BRICOUT BERNARD (610), 00120 CHATIN JACQUELINE (516), 00150 DE BILLY CHANTAL (582), 00151 DE BILLY CHANTAL (148), 00190 ECHALIER JACQUES (365), 00200 FAYARD JEAN GABRIEL(416), 00220 GRASSIN JEROME (463), 00230 GROS PIERRE-EMMANUEL (675), 00370 POULLAIN Thierry (463), 00410 SECHERET ANNE (445), 00420 SEYDOUX (498), 00460 VERGES MARIE-MADELEINE (309)
Se sont abstenus : 1 copropriétaires sur 40, totalisant 508 tantièmes sur 17575
Liste des copropriétaires s'étant abstenus : 00210 FENDY (508)
Ont voté par correspondance : 2 copropriétaires sur 40 totalisant 1128 sur 17575
00280 MAFFINI JEREMY ET JENNIFER (546), 00430 THEVENIN MARC (582)
Cette décision est adoptée à la majorité de l'article 25

24.3. Budget global et appels de fonds

L'assemblée générale adopte un budget global de 4.000,00 € TTC.

L'assemblée générale précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires y afférents seront répartis **selon les millièmes de la clé 70 en charges chauffage.**

L'assemblée générale décide de procéder à 1 appel de fonds nécessaires suivant les modalités ainsi définies :
– **100 % du montant total du marché, exigible le 01/10/2024.**

En application de l'article 6-2 paragraphe 2 du décret de 1967, il est rappelé qu'en cas de mutation le paiement des provisions finançant les travaux incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire à la date de l'exigibilité.

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

10388 / 18372	Votes POUR	24 / 44
6679 / 18372	Votes CONTRE	15 / 44
508 / 18372	Votes ABSTENTION	1 / 44

Se sont opposés à la décision : 15 copropriétaires sur 44, totalisant 6679 tantièmes sur 18372
Liste des opposants : 00030 BARDOT-SCHOOFS (494), 00050 BENARROCH SIDNEY (155), 00250 BRICOUT (540), 00100 BRICOUT BERNARD (610), 00120 CHATIN JACQUELINE (516), 00150 DE BILLY CHANTAL (582), 00151 DE BILLY CHANTAL (148), 00190 ECHALIER JACQUES (365), 00200 FAYARD JEAN GABRIEL(416), 00220 GRASSIN JEROME (463), 00230 GROS PIERRE-EMMANUEL (675), 00370 POULLAIN Thierry (463), 00410 SECHERET ANNE (445), 00420 SEYDOUX (498), 00460 VERGES MARIE-MADELEINE (309)
Se sont abstenus : 1 copropriétaires sur 40, totalisant 508 tantièmes sur 17575
Liste des copropriétaires s'étant abstenus : 00210 FENDY (508)
Ont voté par correspondance : 2 copropriétaires sur 40 totalisant 1128 sur 17575
00280 MAFFINI JEREMY ET JENNIFER (546), 00430 THEVENIN MARC (582)
Cette décision est adoptée à la majorité de l'article 25

25. Conclusion de l'audit Loi Elan du règlement de copropriété

Dans le cadre de la gestion courante, avec l'accord du conseil syndical, le syndic a mandaté le Cabinet RENFER VENANT pour réaliser l'audit du règlement de copropriété et ce conformément aux disposition de la loi Elan.

Vous trouverez en pièces jointes l'audit.

26. Mise en conformité du règlement de copropriété : Phase 2 – Mission à donner au Cabinet RENFER et VENANT (Art.24)

Est joint à la convocation :
Devis du cabinet de géomètre RENFER-VENANT n° DC200199 du 22 avril 2020 d'un montant de 960 euros TTC, et le cas échéant, un coût supplémentaire de 150 euros HT par colonne de charges spéciales.

Après avoir pris connaissance de l'audit du règlement de copropriété réalisé par le cabinet RENFER-VENANT lequel révèle que certaines des stipulations du règlement doivent être mises en conformité avec les nouvelles dispositions de article 1, 6-2 et 6-3 de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée donne tous pouvoirs au cabinet RENFER-VENANT d'élaborer un projet de mise en conformité conformément à son devis n° DC200199 du 22 avril 2020 d'un montant de 960 euros, et le cas échéant, un coût supplémentaire de 150 euros HT par colonne de charges spéciales.

Ce projet sera soumis à l'approbation d'une prochaine assemblée.

Le syndic sera rémunéré au temps passé, pour les échanges avec le géomètre et les copropriétaires, la correction du projet et toutes demandes nécessaires à la finalisation du projet, selon vacation honoraire prévu au contrat de syndic.

L'assemblée générale décide de procéder pour les honoraires de notaire, ainsi que ceux du syndic, à **un** appel de fonds en charges communes générales nécessaires suivant les modalités ainsi définies :
- **100 % du montant total du marché, exigible 01/10/2024**

En application de l'article 6-2 paragraphe 2 du décret de 1967, il est rappelé qu'en cas de mutation le paiement des provisions finançant les travaux incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire à la date de l'exigibilité.

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

10208 / 19149	Votes POUR	22 / 40
8941 / 19149	Votes CONTRE	18 / 40
0 / 19149	Votes ABSTENTION	0 / 40

Se sont exprimés : 40 copropriétaires sur 40 copropriétaires présents et représentés, totalisant 19149 tantièmes sur 19149
Se sont opposés à la décision : 18 copropriétaires sur 40, totalisant 8941 tantièmes sur 19149
Liste des opposants : 00030 BARDOT-SCHOOFS (543), 00050 BENARROCH SIDNEY (204), 00250 BRICOUT (589), 00100 BRICOUT BERNARD (664), 00120 CHATIN JACQUELINE (565), 00150 DE BILLY CHANTAL (636), 00151 DE BILLY CHANTAL (148), 00160 DE RATULD ALAIN (505), 00190 ECHALIER JACQUES (370), 00200 FAYARD JEAN GABRIEL (465), 00210 FENDY (518), 00220 GRASSIN JEROME (468), 00230 GROS PIERRE-EMMANUEL (724), 00370 POULLAIN Thierry (556), 00410 SECHERET ANNE (450), 00420 SEYDOUX (547), 00430 THEVENIN MARC (631), 00460 VERGES MARIE-MADELEINE (358)
Ont voté par correspondance : 2 copropriétaires sur 40 totalisant 1226 sur 19149
00280 MAFFINI JEREMY ET JENNIFER (595), 00430 THEVENIN MARC (631)
Cette décision est adoptée à la majorité de l'article 24

27. Mandat à donner au CABINET RENFER-VENANT pour la mise à jour de l'état descriptif de division

L'assemblée générale, après examen et analyse du devis de l'entreprise joint à la présente convocation :

RENFER & VENANT

L'assemblée générale après avoir entendu les explications du syndic et du conseil syndical, donne mandat Cabinet Renfer pour la mise à jour de l'état descriptif de division selon devis joint d'un montant de 1.914,00 euros TTC.

Les honoraires du notaire concernant la modification des clés de répartition, le Cabinet Jourdan est en attente des élements qui seront transmis des réception.

L'assemblée générale décide de procéder pour les honoraires de notaire, ainsi que ceux du syndic, à un appel de fonds en charges communes générales nécessaires suivant les modalités ainsi définies :

– **100 % du montant total du marché, exigible le 01.10.2024**

En application de l'article 6-2 paragraphe 2 du décret de 1967, il est rappelé qu'en cas de mutation le paiement des provisions finançant les travaux incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire à la date de l'exigibilité.
Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

10208 / 19149	Votes POUR	22 / 40
8941 / 19149	Votes CONTRE	18 / 40
0 / 19149	Votes ABSTENTION	0 / 40

Se sont exprimés : 40 copropriétaires sur 40 copropriétaires présents et représentés, totalisant 19149 tantièmes sur 19149
Se sont opposés à la décision : 18 copropriétaires sur 40, totalisant 8941 tantièmes sur 19149
Liste des opposants : 00030 BARDOT-SCHOOFS (543), 00050 BENARROCH SIDNEY (204), 00250 BRICOUT (589), 00100 BRICOUT BERNARD (664), 00120 CHATIN JACQUELINE (565), 00150 DE BILLY CHANTAL (636), 00151 DE BILLY CHANTAL (148), 00160 DE RATULD ALAIN (505), 00190 ECHALIER JACQUES (370), 00200 FAYARD JEAN GABRIEL (465), 00210 FENDY (518), 00220 GRASSIN JEROME (468), 00230 GROS PIERRE-EMMANUEL (724), 00370 POULLAIN Thierry (556), 00410 SECHERET ANNE (450), 00420 SEYDOUX (547), 00430 THEVENIN MARC (631), 00460 VERGES MARIE-MADELEINE (358)
Ont voté par correspondance : 2 copropriétaires sur 40 totalisant 1226 sur 19149
00280 MAFFINI JEREMY ET JENNIFER (595), 00430 THEVENIN MARC (631)
Cette décision est adoptée à la majorité de l'article 24

28. Mandat à donner au Cabinet de Maître AUDINEAU pour réaliser une mise à jour du règlement de copropriété (Art.24)

Est joint à la convocation :

- Proposition de Maître Audineau pour un montant TTC de 3.600,00 euros TTC

L'Assemblée générale, après en avoir délibéré, donner mandat au Cabinet de Maitre Audineau pour mettre à jour le Règlement de copropriété avec les nouvelles dispositions des articles 1, 6-2 et 6-3 de la loi du 10 juillet 1965 selon le devis joint d'un montant de 3.600,00 euros TTC

L'assemblée générale décide de procéder à un appel de fonds en charges communes générales nécessaires suivant les modalités ainsi définies :

– 100 % du montant total du marché, exigible le 01/10/2024

En application de l'article 6-2 paragraphe 2 du décret de 1967, il est rappelé qu'en cas de mutation le paiement des provisions finançant les travaux incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire à la date de l'exigibilité.

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

10208 / 19149	Votes POUR	22 / 40
8941 / 19149	Votes CONTRE	18 / 40
0 / 19149	Votes ABSTENTION	0 / 40

Se sont exprimés : 40 copropriétaires sur 40 copropriétaires présents et représentés, totalisant 19149 tantièmes sur 19149
Se sont opposés à la décision : 18 copropriétaires sur 40, totalisant 8941 tantièmes sur 19149
Liste des opposants : 00030 BARDOT-SCHOOFS (543), 00050 BENARROCH SIDNEY (204), 00250 BRICOUT (589), 00100 BRICOUT BERNARD (664), 00120 CHATIN JACQUELINE (565), 00150 DE BILLY CHANTAL (636), 00151 DE BILLY CHANTAL (148), 00160 DE RATULD ALAIN (505), 00190 ECHALIER JACQUES (370), 00200 FAYARD JEAN GABRIEL (465), 00210 FENDY (518), 00220 GRASSIN JEROME (468), 00230 GROS PIERRE-EMMANUEL (724), 00370 POULLAIN Thierry (556), 00410 SECHERET ANNE (450), 00420 SEYDOUX (547), 00430 THEVENIN MARC (631), 00460 VERGES MARIE-MADELEINE (358)
Ont voté par correspondance : 2 copropriétaires sur 40 totalisant 1226 sur 19149
00280 MAFFINI JEREMY ET JENNIFER (595), 00430 THEVENIN MARC (631)
Cette décision est adoptée à la majorité de l'article 24

29. Point d'information sur la réalisation d'un DTG (facultatif), DPE et PPT obligatoires en fonction d'un calendrier ci-après (Sans vote)

En préambule, rappelons que le législateur, via la loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, du 22 août 2021, a souhaité lutter contre les « passoires thermiques » et réduire les émissions de gaz à effet de serre de 40% d'ici 2030. Dans la vie des copropriétés, ce durcissement des conditions se traduit, outre un dispositif de financement favorisant l'installation de bornes de recharge électrique collective, par la réalisation obligatoire d' un plan pluriannuel de travaux (PTT) ainsi que d'un diagnostic de performance énergétique (DPE).

Il est difficile pour les copropriétaires de cerner les obligations depuis les lois GRENELLE et les différents diagnostics : DTG, DPE, Audit énergétique, PPT. Le présent point d'information a pour but de donner des clés de lecture des obligations passées, présentes et à venir.

Les deux axes de travail et d'obligations pour les copropriétés se situent au plan architectural (avec le PPT) et au niveau de la performance énergétique (DPE...)

A/ Le DTG (diagnostic technique global)

Depuis le 1er janvier 2017, aux termes des articles L. 731-1 à L. 731-5 du code de la construction et de l'habitation, tout immeuble à destination partielle ou totale d'habitation devait se saisir de la question de la réalisation d'un diagnostic technique global (DTG) qui repose sur deux volets : architectural et performance énergétique.

Finalité du DTG :

Le DTG permet d'assurer l'information des copropriétaires sur la situation générale de l'immeuble et, le cas échéant, aux fins d'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux (PPT) qui sera obligatoire selon un calendrier précisé ci-après en fonction du nombre de lots composant les copropriétés.

Il convient de préciser que si le DTG démontre que des travaux sont nécessaires, le syndic doit obligatoirement inscrire à l'ordre du jour de l'Assemblée générale la question de réaliser un plan pluriannuel de travaux.

Contenu du DTG :

Le DTG comporte :

- une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs de l'immeuble ;
- un état de la situation du syndicat des copropriétaires au regard des obligations légales et réglementaires au titre de la construction et de l'habitation ;
- une analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble ;
- un diagnostic de performance énergétique de l'immeuble (DPE) : rappelons que le DPE était obligatoire, après les lois dites GRENELLE, pour tous les immeubles équipés d'un chauffage collectif de moins de 50 lots et que l'audit énergétique l'était pour les immeubles équipés d'un chauffage collectif de plus de 50 lots. Ces diagnostics étaient valables 10 ans. Dorénavant, le DPE sera obligatoire pour toutes les copropriétés quel que soit leur taille et leur date de construction, selon un calendrier qui sera précisé infra.

Le DTG fait également apparaître une évaluation sommaire du coût et une liste des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble, en précisant notamment ceux qui devraient être menés dans les dix prochaines années (cf. art. L. 731-1 du code de la construction et de l'habitation).

Procédure à suivre par la copropriété pour la réalisation du DTG :

À la majorité de l'article 24, l'assemblée générale des copropriétaires se prononce simplement sur la seule question de faire réaliser un DTG par un tiers disposant de compétences précisées aux articles D. 731-1 à D. 731-3 du CCH (généralement un thermicien ou un diagnostiqueur immobilier)
À la même majorité, l'Assemblée définit les modalités de sa réalisation.
Le contenu du DTG est ensuite présenté à la première Assemblée générale des copropriétaires qui suit sa réalisation ou sa révision.

Il incombera par la suite au syndic d'inscrire à l'ordre du jour de cette Assemblée générale la question de l'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux ainsi que les modalités générales de son éventuelle mise en œuvre si le DTG démontre que les travaux sont nécessaires.

Si le DTG ne fait apparaître aucun besoin de travaux au cours des 10 années qui suivent son élaboration, le syndicat est dispensé de l'obligation d'élaborer un PPT.

La réalisation du DTG n'est donc pas obligatoire, seule est obligatoire l'inscription de cette question à l'ordre du jour de l'Assemblée. Par ailleurs et si le DTG n'a pas été à ce jour voté, il n'est pas recommandé de l'inscrire désormais puisque le contenu du nouveau DPE obligatoire répondra pour partie au contenu du DTG, seul un éventuel complément d'audit du bâti sera nécessaire à établir en parallèle du DPE.

B/ Le DPE (diagnostic de performance énergétique)

Le DPE est obligatoire pour tous les logements collectifs situés dans des *bâtiments d'habitation collective, pourvus d'une installation collective de chauffage ou pas, et dont le permis de construire a été déposé avant le 1er janvier 2013* et ce, quel que soit le nombre de lots composant la copropriété.

Contenu du DPE:

Le diagnostic devra faire l'état des lieux énergétique du logement, savoir la structure du bâtiment, l'état de l'isolation thermique, les équipements de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire, de ventilation et d'éclairage. Il devra indiquer la quantité annuelle d'énergie consommée ou estimée, l'évaluation de la quantité d'émissions de gaz à effet de serre et la quantité d'énergie renouvelable produite, le classement du bâtiment, ainsi que le rapport d'inspection de la chaudière lorsque sa puissance est supérieure ou égale à 20 kilowatts (art. R. 134-2 du Code de la construction et de l'habitation). Ce document devra également apporter des recommandations concrètes, accompagnées d'une évaluation de leur coût et de leur efficacité, en vue d'améliorer les caractéristiques de l'immeuble (art. R. 134-2 , g) du Code de la construction et de l'habitation). Un modèle-type de ce document est d'ailleurs consultable sur le site du ministère de la Transition écologique et solidaire.

Durée du DPE :

A compter de 2024, le DPE doit être renouvelé ou mis à jour tous les dix ans « *sauf lorsqu'un diagnostic réalisé après le 1er juillet 2021 permet d'établir que le bâtiment appartient à la classe A, B ou C au sens de l'article 173-1-1* ».

Procédure à suivre par la copropriété pour la réalisation du DPE :

La question est mise au vote dans les conditions de majorité de l'article 24 : à noter que la question posée aux copropriétaires n'est pas de décider de faire réaliser le DPE qui est obligatoire mais uniquement de délibérer sur les modalités de mise en œuvre et son financement.

Calendrier du DPE :

Le DPE devra être réalisé au 1er janvier 2024 pour les immeubles de plus de 200 lots, au 1er janvier 2025 pour les copropriétés entre 50 et 200 lots principaux (à usage de logements, bureaux ou commerces) et au 1er janvier 2026 pour les copropriétés de moins de 50 lots

Conséquences pour les propriétaires bailleurs :

Le DPE va notamment permettre d'attribuer à l'immeuble une classe de performance énergétique de A à G.

- 24 août 2022 : interdiction d'augmenter les loyers des logements dont le DPE est classé F ou G. Ce blocage concerne les nouveaux contrats de location ainsi que les contrats en cours, renouvelés ou tacitement reconduits (article 7 du décret n° 2022-1079 du 29 juillet 2022).
- 2023 : interdiction de louer les logements appelés passoires thermiques (essentiel de la classe G)
- 2025 : interdiction de louer tout logement de la classe G et audit énergétique obligatoire pour la classe E
- 2028 : interdiction de louer tout logement de la classe F
- 2034 : interdiction de louer tout logement de la classe E

C/ Le PPT (plan pluriannuel de travaux)

Base de travail :

Le PPT est élaboré :

- Soit à partir du DTG incluant le DPE
- Soit, si le DTG n'a jamais été établi, à partir du nouveau DPE et d'un audit du bâti

A noter que si le DTG n'a jamais été établi, il n'est pas utile de le faire voter dorénavant puisque le DPE est obligatoire et que l'audit du bâti sera alors proposé systématiquement par les prestataires avec le DPE. Il est donc pertinent d'attendre la première assemblée générale après établissement du DPE

Contenu du PPT :

– la liste des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants, 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 au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation (qui classe les logements de la lettre A, pour les logements «extrêmement performants» à la lettre G, pour les logements «extrêmement peu performants» que les travaux mentionnés ci-dessus permettent d'atteindre);

– une estimation sommaire du coût de ces travaux et leur hiérarchisation;

– une proposition d'échéancier pour les travaux nécessaires dans les dix prochaines années (à noter que la liste des travaux ainsi que l'échéancier doivent figurer dans le carnet d'entretien de l'immeuble).

Procédure à suivre par la copropriété pour la réalisation du PPT :

L'établissement du PPT doit être inscrit à l'ordre du jour de l'Assemblée générale des copropriétaires par le syndic.
Une première Assemblée se prononce dans les conditions de majorité de l'article 24 sur les modalités d'élaboration du projet de PPT.

Lorsque ce projet est réalisé et s'il fait ressortir la nécessité de réaliser des travaux au cours des dix prochaines années, le syndic met au vote des copropriétaires, dans les conditions de majorité de l'article 25, par la première Assemblée générale qui suit l'élaboration ou la révision du projet.
L'assemblée générale décide soit d'adopter le PPT, soit de le refuser, soit de n'en adopter qu'une partie. En cas d'adoption (totale ou partielle), le syndic mettra alors à l'ordre du jour des prochaines assemblées les questions des travaux en fonction de l'échéancier retenu.

Calendrier du PPT :

L'article 14-2 nouveau de la loi de 1965 impose aux syndicats de copropriétaires de plus de 15 ans d'âge d'élaborer un projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPT)

Cette obligation entrera en vigueur:

– le 1er janvier 2023, pour les syndicats de copropriétaires comprenant plus de deux cents lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces;

– le 1er janvier 2024, pour les syndicats de copropriétaires comprenant un nombre de lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces compris entre cinquante et un et deux cents;

– le 1er janvier 2025, pour les syndicats de copropriétaires comprenant au plus cinquante lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces.

L'assemblée générale en est informée.

Toutefois, si l'immeuble a fait l'objet d'un diagnostic technique global en cours de validité ne faisant apparaître aucun besoin de travaux dans les dix prochaines années, le syndicat sera dispensé de l'obligation d'élaborer un plan pluriannuel durant la période de validité du diagnostic.

Fonds de travaux et PPT :

Depuis la loi ALUR, les copropriétaires doivent cotiser de façon obligatoire, depuis le 1er janvier 2017, pour alimenter un fonds de travaux d'au moins 5% du budget prévisionnel annuel.
Désormais, depuis la loi « Climat & Résilience » :
- en cas d'adoption d'un plan pluriannuel, le montant de la cotisation annuelle ne peut être inférieur à 2,5% du montant de travaux inscrits au plan, et à 5 % du budget prévisionnel.
- en cas de refus d'un plan pluriannuel, le montant de la cotisation annuelle demeure au minimum de 5% du budget
De plus, le texte de Loi rappelle que les sommes versées au titre du fonds de travaux sont attachées aux lots et entrent définitivement, dès leur versement, dans le patrimoine du syndicat de copropriétaires. En cas de cession d'un lot, aucun remboursement ne sera effectué.

30. Création d'un jardin potager partagé dans le jardin à l'arrière du bâtiment B

L'Assemblée générale, après avoir délibérée, autorise le conseil syndical et les copropriétaires qui le souhaitent à créer un jardin potager partagé dans le jardin à l'arrière du bâtiment B.
L'achat et l'installation de bac sur pieds destinés à recevoir les plantations seront financés par le budget courant, dans le cadre d'une enveloppe maximum de 500 euros.
Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

10982 / 16816	Votes POUR	23 / 35
5834 / 16816	Votes CONTRE	12 / 35
2333 / 19149	Votes ABSTENTION	5 / 40

Se sont exprimés : 35 copropriétaires sur 40 copropriétaires présents et représentés, totalisant 16816 tantièmes sur 19149
Se sont opposés à la décision : 12 copropriétaires sur 35, totalisant 5834 tantièmes sur 16816
Liste des opposants : 00050 BENARROCH SIDNEY (204), 00120 CHATIN JACQUELINE (565), 00160 DE RATULD ALAIN (505), 00190 ECHALIER JACQUES (370), 00200 FAYARD JEAN GABRIEL (465), 00210 FENDY (518), 00220 GRASSIN JEROME (468), 00230 GROS PIERRE-EMMANUEL (724), 00340 POINDESSAULT PATRICK ET JEANNE (479), 00420 SEYDOUX (547), 00430 THEVENIN MARC (631), 00460 VERGES MARIE-MADELEINE (358)
Se sont abstenus : 5 copropriétaires sur 40, totalisant 2333 tantièmes sur 19149
Liste des copropriétaires s'étant abstenus : 00030 BARDOT-SCHOOFS (543), 00150 DE BILLY CHANTAL (636), 00151 DE BILLY CHANTAL (148), 00370 POULLAIN Thierry (556), 00410 SECHERET ANNE (450)
Ont voté par correspondance : 2 copropriétaires sur 40 totalisant 1226 sur 19149
00280 MAFFINI JEREMY ET JENNIFER (595), 00430 THEVENIN MARC (631)
Cette décision est adoptée à la majorité de l'article 24

31. Questions diverses (Sans Vote)

Achat de racks à vélos complémentaires.
Point d'information sur le contrôle technique quinquennal des ascenseurs.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à : 21:51

LE PRESIDENT	LES ASSESSEURS	LE SECRETAIRE
Monsieur MASON	Monsieur RODIE	Madame DUMAS
	Madame DE BILLY	

Cabinet Jourdan
4, rue Louise Michel
92300 LEVALLOIS PERRET
Tél. : 01 75 33 88 25
Siret 702 052 994 00044

ARTICLE 42, ALINEA 2 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965 : 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.