



**Copropriété
Gestion
Location
Transaction**

Cabinet IFNOR
38 Boulevard des Alliés - 94600 Choisy
☎ 01 43 91 09 06 • ✉ choisy@ifnor.fr

Cabinet IFNOR - Siège social
Villiers sur Mer - 41 Boulevard Pitre Chevalier
☎ 02 31 81 22 62



SARL au capital de 41 000.00 € • RCS de Lisieux - B 490 279 510 • Code APE - 6832A • SIRET - 49027951000021 • TVA intra-communautaire - FR91490279510
Carte professionnelle délivrée par la CCI de Seine Estuaire - CPI 1402 2016 000 008 113 • Garantie financière auprès de CEGC - 01966 • Assurance RCP MMA IARD - 127124870
Retrouvez nous sur www.ifnor.fr et

Procès Verbal d'Assemblée Générale ordinaire du 05/09/2023 à 18h30

pour la copropriété CARRE D'ART

située au 86 Avenue de Paris 94800 VILLEJUIF

Les copropriétaires se sont réunis en assemblée générale, sur convocation adressée par le syndic **CABINET IFNOR** par lettre recommandée avec accusé de réception, afin de délibérer dans la salle **Salle Paroissiale Saint Cyr Sainte Juliette** au **2 Ruelle aux Puits 94800 VILLEJUIF** sur l'ordre du jour suivant :

1. Election du Président de séance - Majorité simple (art. 24)
2. Election des Scrutateurs - Majorité simple (art. 24)
3. Election du Secrétaire de séance - Majorité simple (art. 24)
4. Examen et approbation des comptes de l'exercice N - Majorité simple (art. 24)
5. Examen et approbation du compte travaux - Majorité simple (art. 24)
6. Rapport du Conseil Syndical - Sans majorité
7. Quitus à donner au Syndic - Majorité simple (art. 24)
8. Désignation du Syndic - Cabinet IFNOR - Majorité absolue (art. 25)
9. Réajustement du budget prévisionnel de l'exercice N+1 - Majorité simple (art. 24)
10. Approbation du budget prévisionnel de l'exercice N+2 - Majorité simple (art. 24)
11. Fixation du montant du fonds travaux obligatoire prévu par la Loi ALUR (si supérieur à 5%) - Majorité absolue (art. 25)
12. Avance de trésorerie permanente prévue au Règlement de copropriété - Majorité simple (art. 24)
13. Désignation des membres du Conseil Syndical - Majorité absolue (art. 25)
14. Fixation du pouvoir financier du Conseil Syndical - Majorité absolue (art. 25)
15. Seuil de consultation obligatoire du Conseil Syndical - Majorité absolue (art. 25)
16. Seuil de consultation obligatoire de l'Assemblée Générale - Majorité absolue (art. 25)
17. Seuil de mise en concurrence obligatoire - Majorité absolue (art. 25)
18. Modalités de contrôle des comptes - Majorité simple (art. 24)
19. Clause d'aggravation des charges - Majorité absolue (art. 25)
20. Information sur les modalités de gestion - Sans majorité
21. Autorisation permanente accordée à la police municipale de pénétrer dans les parties communes (Loi du 21/01/1995) - Majorité simple (art. 24)
22. Mise en conformité des règlements de copropriété (Lots transitoires, parties communes spéciales ou à jouissance privative) - Majorité simple (art. 24)
23. Travaux - Majorité simple - Réfection Hall Kandinsky - Majorité simple (art. 24)
 - 23.1. Choix du fournisseur - Majorité simple (art. 24)
 - 23.2. Honoraires Syndic - Majorité simple (art. 24)
 - 23.3. Modalités de financement - Majorité simple (art. 24)
 - 23.4. Mandat au conseil syndical - Majorité absolue (art. 25)
 - 23.5. Date de démarrage - Majorité simple (art. 24)
24. Travaux - Majorité simple - Changement Portillon Entrée - Majorité simple (art. 24)
 - 24.1. Choix du fournisseur - Majorité simple (art. 24)
 - 24.2. Honoraires Syndic - Majorité simple (art. 24)
 - 24.3. Modalités de financement - Majorité simple (art. 24)
 - 24.4. Mandat au conseil syndical - Majorité absolue (art. 25)
 - 24.5. Date de démarrage - Majorité simple (art. 24)
25. Travaux - Majorité absolue - Mise en place Convention d'Installation de Recharge de Véhicules Electriques - Majorité absolue (art. 25)
 - 25.1. Choix du fournisseur - Ze Plug - Majorité absolue (art. 25)
26. Informations Diverses - Sans majorité
27. Divers - Majorité absolue - Placement des fonds issus de la Procédure COGEDIM - Majorité absolue (art. 25)
28. Divers - Majorité absolue - Facturation Débarras Place de Stationnement - Majorité absolue (art. 25)
29. Divers - Information suite Audit Chaufferie - Majorité simple (art. 24)
30. Questions diverses - Sans majorité

Une feuille de présence mentionnant les noms, prénoms, et adresses de chacun des copropriétaires a été émargée par chacun d'eux lors de l'entrée en séance, tant en leur nom personnel, que le cas échéant, à titre de mandataire.

Copropriétaires présents sur le premier vote : SCI AJC (37), Mme/M. COCHO Frédéric (135), Mme et M. DOS SANTOS GOIS & PIRET Anna & Antoine (122), SCI KERGORANGE JEG (1091), SCI L'AMANDINE (460), SCI LE ROALIGUEN (100), INDIVISION LESSERT (142), Mme et M. LOBRY & MAMICHEL Valentine & Thomas (81), M. LOUBATON Michael (76)

Mme LUSSON Véronique (65), Mme MICHEL Marie (136), Mme/M. MONTEL & VALLETTE (109), Mme et M. RIILI & JEAN Maria & William (144), M. ROUSSEAU Maxime (67)

Soit 14 / 73 copropriétaires, représentant 2765 / 10000 tantièmes.

Copropriétaires représentés sur le premier vote : Mme BOUCHERAK Zahia (95) [rep. Monsieur MEGDOUD Killian], M. BOUNLIENG Noel (80) [rep. INDIVISION LESSERT], M. BUXEROLLES Antoine (122) [rep. Madame KHADEMI Shahrzad], Mme/M. HUANG Jiangfeng (137) [rep. INDIVISION LESSERT], Mme/M. MOREL Julien (137) [rep. Mme/M. COCHO Frédéric], Mme/M. NGONDO (144) [rep. INDIVISION LESSERT], STE IMMOBILIERE 3F (2041) [rep. Madame BESSALAH Djemila], SCI SYBER (11) [rep. INDIVISION LESSERT]

Soit 8 / 73 copropriétaires, représentant 2767 / 10000 tantièmes.

Copropriétaires ayant voté par correspondance sur le premier vote : M. BUISSON Daniel (45), Mme KOUAWO AYELE Krystele (18), M. VERHAGUE Christophe (76)

Soit 3 / 73 copropriétaires, représentant 139 / 10000 tantièmes.

Copropriétaires absents et non représentés sur le premier vote : Mme BANDOUE Marion (46), M. BANDOUE Jack (50), Mme et M. BARAT & DOMONT Emmeline & Mickael (135), M. BLAHIC Eric (80), M. BUI DUC Hung (74), M. CARPENTIER Michel ou Samuel (138), Mme CHAK Alice (64), Mme/M. CHEN Haiwu (128), Mme/M. CHENG (81), Mme et M. CHIRRA & MEGDOUD Flavia & Killian (93), M. CORIOU Damien (65), SCI CPM (132), Mme et M. DA SILVA & MOMIC Christin & Gojko (71), Mme/M. DAMASE (102), Mme/M. DAMBAS Tino (108), Mme et M. DANREE & GALLONI Nathalie & Paul (82), M. DECHEVRAND Geoffroy (66), Mme/M. DELMAS OU BESSEYRE Victor ou Ophélie (125), SCI DES LANDELES (135), Mme/M. DOHUY Dat (73), Mme DRACON Anne Marie (62), M. DUCHAMP Jean Jacques (76), SCI EMMANUEL 47 (72), Mme/M. GAIGNON Dominique (73), Mme et M. GUEMROUD & OLINY Houria & Charles (61), Mme/M. GUYOT (74), SCI LILIJOLIE (138), Mme/M. MEGHRAOUA (131), M. MINGOT Pierre Paul (138), M. MOUEZA Didier (70), Mme/M. NAKBI Mohamed (138), M. NGO Denis (65), Mme NGO Rosalie (99), INDIVISION NIU DAZHONG ET ZHANG WENJUN (107), M. PHUNG Mathieu (70), Mme/M. POLIPHEME Fritz (46), M. POMMEZ Olivier (75), Mme/M. POUATOU Weladji (104), M. RIBARD Olivier (73), M. SAINT CHARLES Henri (137), M. TCHOU Eric (75), M. THLIJANE Moiz (131), M. TRUONG Frederic (46), SCI TYBA (75), M. VIDAL Thierry (72), SCI YA LE JU (72), Mme/M. ZHAO Liqlang (141), M. ZUBIZARRETA David (60)

Soit 48 / 73 copropriétaires, représentant 4329 / 10000 tantièmes.

A l'ouverture de séance, la feuille de présence fait ressortir que 25 copropriétaires sur 73 sont présents et représentés ou ont voté par correspondance. Ils réunissent 5671 / 10000 tantièmes.

1	Election du Président de séance	ELEC
---	---------------------------------	------

Clé répartition : Charges Communes Générales (CCG) Majorité simple (art. 24)

Proposition(s) : Monsieur Nadim LESSERT

Monsieur Nadim LESSERT est élu Président de séance.

Il est procédé à un vote pour Monsieur Nadim LESSERT

POUR	22 / 22 cp 5532 / 5532 ta	CONTRE	0 / 22 cp 0 / 5532 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	------------------------------	--------	--------------------------	-------	--------------

Le candidat est élu à la majorité requise de l'article 24

2	Election des Scrutateurs	ELEC
---	--------------------------	------

Clé répartition : Charges Communes Générales (CCG) Majorité simple (art. 24)

Proposition(s) : M. JEAN William

M. JEAN William est élu Scrutateur.

Il est procédé à un vote pour M. JEAN William

POUR	22 / 22 cp 5532 / 5532 ta	CONTRE	0 / 22 cp 0 / 5532 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	------------------------------	--------	--------------------------	-------	--------------

Le candidat est élu à la majorité requise de l'article 24

3 Election du Secrétaire de séance

ELEC

Clé répartition : Charges Communes Générales (CCG)

Majorité simple (art. 24)

Arrivée(s) : M. TCHOU Eric (75), M. VIDAL Thierry (72)

Ainsi, 27 copropriétaires sur 73 vont participer au vote, soit 5818 tantièmes sur un total de 10000.

Proposition(s) : DUVAL Thibault

Monsieur Thibault DUVAL, représentant le Cabinet IFNOR, est élu Secrétaire de séance.

Il est procédé à un vote pour DUVAL Thibault

POUR	24 / 24 cp	CONTRE	0 / 24 cp	ABST.	0 cp
	5679 / 5679 ta		0 / 5679 ta		0 ta

Le candidat est élu à la majorité requise de l'article 24

4 Examen et approbation des comptes de l'exercice N

VOTE

Clé répartition : Charges Communes Générales (CCG)

Majorité simple (art. 24)

Arrivée(s) : Mme/M. MEGHRAOUA (131)

Ainsi, 28 copropriétaires sur 73 vont participer au vote, soit 5949 tantièmes sur un total de 10000.

Les comptes et factures, ainsi que les annexes, pour l'exercice du **01/04/2022 au 31/03/2023**, sont présentés à l'Assemblée.

L'Assemblée Générale après avoir examiné les documents joints à la convocation et en avoir délibéré, approuve, sans réserve, en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes de charges de l'exercice clos le **31/03/2023**.

Le montant des dépenses voté à l'assemblée générale de **Novembre 2022** est de **179 000.00 €**.

Les provisions appelées sont de **179 003.66 €**.

Le montant des dépenses des charges courantes de l'exercice arrêté au **31/03/2023** est de **171 483.86 €**.

Ce compte présente un solde **Créditeur de 7 519.80 €** qui sera réparti après la présente assemblée.

Le montant de la trésorerie au **31/03/2023** s'élève à **19 832.04 €**.

Il est procédé à un vote

POUR	27 / 27 cp	CONTRE	0 / 27 cp	ABST.	1 cp
	5904 / 5904 ta		0 / 5904 ta		45 ta

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

Se sont abstenus : M. BUISSON Daniel (45)

5 Examen et approbation du compte travaux

VOTE

Clé répartition : Charges Communes Générales (CCG)

Majorité simple (art. 24)

Les comptes et factures, ainsi que les annexes, du compte travaux ... , sont présentés à l'Assemblée.

L'Assemblée Générale après avoir examiné les documents joints à la convocation et en avoir délibéré, approuve, sans réserve, en leur forme, teneur, imputation et répartition, le compte travaux ... de l'exercice clos le 31/03/2023.

Le montant des dépenses voté à l'assemblée générale du est de€.

Les provisions appelées sont de €.

Le montant des dépenses de ce compte est de €.

Ce compte présente un solde créditeur/débiteur de ... € qui sera réparti après la présente assemblée.

La résolution a été annulée

6	Rapport du Conseil Syndical	NON VOTE
---	-----------------------------	----------

Clé répartition : Charges Communes Générales (CCG)

Sans majorité

Le Conseil Syndical rend compte à l'Assemblée des copropriétaires de sa mission durant l'exercice écoulé. L'Assemblée Générale en prend acte.

7	Quitus à donner au Syndic	VOTE
---	---------------------------	------

Clé répartition : Charges Communes Générales (CCG)

Majorité simple (art. 24)

L'Assemblée Générale après en avoir délibéré donne quitus, sans réserve, au syndic pour sa gestion arrêtée au 31/03/2023.

Il est procédé à un vote

POUR	27 / 27 cp 5904 / 5904 ta	CONTRE	0 / 27 cp 0 / 5904 ta	ABST.	1 cp 45 ta
------	------------------------------	--------	--------------------------	-------	---------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

Se sont abstenus : M. BUISSON Daniel (45)

8	Désignation du Syndic - Cabinet IFNOR	VOTE
---	---------------------------------------	------

Clé répartition : Charges Communes Générales (CCG)

Majorité absolue (art. 25)

L'Assemblée Générale, désigne en qualité de Syndic le Cabinet IFNOR, représenté par son gérant M. Bernard DUVAL, ayant son siège social 41 Boulevard Pitre Chevalier - 14640 VILLERS SUR MER et des bureaux au 38 boulevard des alliés - BP 10017 - 94601 CHOISY LE ROI CEDEX, et au 171 quai de Valmy - 75010 PARIS, et au 135 Rue du Général De Gaulle 14360 TROUVILLE SUR MER; ladite société étant titulaire de la carte professionnelle délivrée par la CCI de Seine Estuaire le 30/05/2022 sous le numéro CPI 1402 2016 000 008 113, valable jusqu'au 29/05/2023, immatriculée à l'ORIAS sous le numéro 12068047 et bénéficiant d'une garantie financière auprès de la Compagnie Européenne de Garanties et Cautions CEGC - SOCAMAB - 16 rue Hoche Tour Kupka B - TSA 39999 - 92919 LA DEFENSE CEDEX.

Le syndic est nommé pour une durée de **1 an 0 mois 24 jours**.

Son mandat prend effet le **06/09/2023** pour se terminer le **30/09/2024**

L'assemblée générale approuve le contrat de syndic joint à la convocation, et fixe le montant de sa rémunération annuelle de gestion courante pour l'exercice **du 01/04/2023 au 31/03/2024** à la somme de **13 400.00 € H.T.** soit à la somme de **16 080.00 € T.T.C.** (TVA 20%).

L'assemblée Générale désigne le Président de séance pour signer le contrat de syndic.

Il est procédé à un vote

POUR	28 / 73 cp 5949 / 10000 ta	CONTRE	0 / 73 cp 0 / 10000 ta	ABST.	0 / 73 cp 0 / 10000 ta
------	-------------------------------	--------	---------------------------	-------	---------------------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 25

9	Réajustement du budget prévisionnel de l'exercice N+1	VOTE
---	---	------

Clé répartition : Charges Communes Générales (CCG)

Majorité simple (art. 24)

Le Syndic rappelle que le budget, détaillé par poste de dépenses, pour l'exercice **du 01/04/2023 au 31/03/2024** arrêté à la somme de **179 000.00 €** a déjà fait l'objet d'un vote lors de la dernière assemblée générale (annexe comptable n°3, colonne n+1).

L'Assemblée Générale ne procède à aucun réajustement

Le Syndic informe que le réajustement entraîne obligatoirement une modification du montant des appels à venir.
 Au début de chaque trimestre, le quart du budget sera appelé lors d'appels de fonds effectués par le Syndic, exigible au 1er jour du trimestre. Le règlement devant intervenir dans les 15 jours.

Il est procédé à un vote

POUR	27 / 27 cp 5931 / 5931 ta	CONTRE	0 / 27 cp 0 / 5931 ta	ABST.	1 cp 18 ta
------	------------------------------	--------	--------------------------	-------	---------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

Se sont abstenus : Mme KOUAWO AYELE Krystele (18)

10	Approbation du budget prévisionnel de l'exercice N+2	VOTE
-----------	---	-------------

Clé répartition : Charges Communes Générales (CCG)

Majorité simple (art. 24)

Le budget, détaillé par poste de dépenses, pour l'exercice du **01/04/2024** au **31/03/2025** proposé à la somme de **179 000.00 €** (annexe comptable n° 3, colonne n+2), a été élaboré par le Syndic assisté du Conseil Syndical.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, approuve le budget présenté.

Au début de chaque trimestre, le quart du budget sera appelé lors d'appels de fonds effectués par le Syndic, exigible au 1er jour du trimestre. Le règlement devant intervenir dans les 15 jours.

Il est procédé à un vote

POUR	27 / 27 cp 5931 / 5931 ta	CONTRE	0 / 27 cp 0 / 5931 ta	ABST.	1 cp 18 ta
------	------------------------------	--------	--------------------------	-------	---------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

Se sont abstenus : Mme KOUAWO AYELE Krystele (18)

11	Fixation du montant du fonds travaux obligatoire prévu par la Loi ALUR (si supérieur à 5%)	VOTE
-----------	---	-------------

Clé répartition : Charges Communes Générales (CCG)

Majorité absolue (art. 25)

1°) Fixation du montant du fonds travaux égal à 5%

Le syndic rappelle que depuis le 1er janvier 2017, le fonds de travaux est constitué dans les copropriétés à destination partielle ou totale d'habitation (à l'issue d'une période de 5 ans suivant leur achèvement) pour financer des travaux prescrits par les lois et règlements, ainsi que des travaux décidés en assemblée générale. Les sommes versées sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires, mêmes en cas de cession de lot. Le privilège immobilier spécial du syndicat des copropriétaires est étendu aux cotisations du fonds de travaux. En cas de défaillance d'un copropriétaire, il peut être demandé de verser par anticipation la totalité de sa cotisation au fonds travaux.

Si le diagnostic technique global ne fait pas apparaître de besoin de travaux dans les dix années à venir, le syndicat est dispensé de constituer un fonds de travaux pendant la durée de validité du diagnostic.

Ce fonds est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire à hauteur minimum de 5% du budget prévisionnel versée par les copropriétaires selon les mêmes modalités que le versement des provisions du budget prévisionnel.

Les sommes collectées trimestriellement avec les appels de charges courantes sont déposées par le Syndic sur un compte Livret A ouvert au nom du syndicat avec production d'intérêt (rémunéré au taux légal en vigueur) au profit du syndicat des copropriétaires.

Il est procédé à un vote

POUR	26 / 73 cp 5828 / 10000 ta	CONTRE	1 / 73 cp 76 / 10000 ta	ABST.	1 / 73 cp 45 / 10000 ta
------	-------------------------------	--------	----------------------------	-------	----------------------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 25

Ont voté contre : M. VERHAGUE Christophe (76)

Se sont abstenus : M. BUISSON Daniel (45)

12	Avance de trésorerie permanente prévue au Règlement de copropriété	VOTE
----	--	------

Clé répartition : Charges Communes Générales (CCG)

Majorité simple (art. 24)

L'Assemblée Générale conformément à l'article 35 du Décret du 17 mars 1967 décide que l'avance de trésorerie permanente prévue au Règlement de copropriété sera fixée à un montant n'excédant pas 1/6 du budget prévisionnel.

Cette dernière représente au **31/03/2023** un montant de **10 000.00 €**.

L'Assemblée Générale demande au Syndic :

De conserver ce montant à la somme actuelle.

Cette avance lorsqu'elle devra être réajustée, sera versée lors d'un appel de fonds spécial effectué à la suite de la tenue de la présente assemblée.

Il est procédé à un vote

POUR	27 / 27 cp 5931 / 5931 ta	CONTRE	0 / 27 cp 0 / 5931 ta	ABST.	1 cp 18 ta
------	------------------------------	--------	--------------------------	-------	---------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

Se sont abstenus : Mme KOUAWO AYELE Krystele (18)

13	Désignation des membres du Conseil Syndical	ELEC
----	---	------

Clé répartition : Charges Communes Générales (CCG)

Majorité absolue (art. 25)

Proposition(s) : BESSALAH Djemila, COCHO Frédéric, KERGORANGE JEGContact : LAYEC Ghislaine, LESSERT Nadim, RIILI & JEAN Maria & William, SACKO Kossa, TCHOU Eric

La composition actuelle du Conseil Syndical est la suivante :

- BESSALAH Djemila- COCHO Frédéric- KERGORANGE JEG Contact : LAYEC Ghislaine- LESSERT Nadim- RIILI & JEAN Maria & William- TCHOU Eric

L'Assemblée, après en avoir délibéré, nomme par vote individuel et nominatif, en qualité de membres du Conseil Syndical :

BESSALAH Djemila, COCHO Frédéric, KERGORANGE JEGContact : LAYEC Ghislaine, LESSERT Nadim, RIILI & JEAN Maria & William

Les nouveaux Membres du Conseil Syndical dès à présent retiennent comme Président du Conseil Syndical :

Monsieur COCHO Frédéric

Les membres du conseil syndical autorisent le Syndic à utiliser leurs adresses mails pour l'envoi de tous documents concernant la copropriété.

La durée du Mandat de ce Conseil Syndical est fixée à une année, durée qui est prolongée jusqu'à la prochaine Assemblée Générale appelée à renouveler le Conseil Syndical.

Il est procédé à un vote pour BESSALAH Djemila

POUR	22 / 73 cp 5417 / 10000 ta	CONTRE	5 / 73 cp 514 / 10000 ta	ABST.	1 / 73 cp 18 / 10000 ta
------	-------------------------------	--------	-----------------------------	-------	----------------------------

Le candidat est élu à la majorité requise de l'article 25

Ont voté contre : M. BOUNLIENG Noel (80), Mme/M. HUANG Jiangfeng (137), INDIVISION LESSERT (142), Mme/M. NGONDO (144), SCI SYBER (11)

Se sont abstenus : Mme KOUAWO AYELE Krystele (18)

Il est procédé à un vote pour COCHO Frédéric

POUR	27 / 73 cp 5931 / 10000 ta	CONTRE	0 / 73 cp 0 / 10000 ta	ABST.	1 / 73 cp 18 / 10000 ta
------	-------------------------------	--------	---------------------------	-------	----------------------------

Le candidat est élu à la majorité requise de l'article 25

Se sont abstenus : Mme KOUAWO AYELE Krystele (18)

Il est procédé à un vote pour KERGORANGE JEGContact : LAYEC Ghislaine

POUR	27 / 73 cp 5931 / 10000 ta	CONTRE	0 / 73 cp 0 / 10000 ta	ABST.	1 / 73 cp 18 / 10000 ta
------	-------------------------------	--------	---------------------------	-------	----------------------------

Le candidat est élu à la majorité requise de l'article 25

Se sont abstenus : Mme KOUAWO AYELE Krystele (18)

Il est procédé à un vote pour LESSERT Nadim

POUR	27 / 73 cp 5931 / 10000 ta	CONTRE	0 / 73 cp 0 / 10000 ta	ABST.	1 / 73 cp 18 / 10000 ta
------	-------------------------------	--------	---------------------------	-------	----------------------------

Le candidat est élu à la majorité requise de l'article 25

Se sont abstenus : Mme KOUAWO AYELE Krystele (18)

Il est procédé à un vote pour RIILI & JEAN Maria & William

POUR	27 / 73 cp 5931 / 10000 ta	CONTRE	0 / 73 cp 0 / 10000 ta	ABST.	1 / 73 cp 18 / 10000 ta
------	-------------------------------	--------	---------------------------	-------	----------------------------

Le candidat est élu à la majorité requise de l'article 25

Se sont abstenus : Mme KOUAWO AYELE Krystele (18)

Il est procédé à un vote pour SACKO Kossa

POUR	2 / 73 cp 121 / 10000 ta	CONTRE	25 / 73 cp 5810 / 10000 ta	ABST.	1 / 73 cp 18 / 10000 ta
------	-----------------------------	--------	-------------------------------	-------	----------------------------

Le candidat n'est pas élu à la majorité requise de l'article 25

Ont voté pour : M. BUISSON Daniel (45), M. VERHAGUE Christophe (76)

Se sont abstenus : Mme KOUAWO AYELE Krystele (18)

Il est procédé à un vote pour TCHOU Eric

POUR	2 / 73 cp 121 / 10000 ta	CONTRE	6 / 73 cp 2555 / 10000 ta	ABST.	20 / 73 cp 3273 / 10000 ta
------	-----------------------------	--------	------------------------------	-------	-------------------------------

Le candidat n'est pas élu à la majorité requise de l'article 25

Ont voté pour : M. BUISSON Daniel (45), M. VERHAGUE Christophe (76)

Se sont abstenus : Mme KOUAWO AYELE Krystele (18), SCI AJC (37), Mme BOUCHERAK Zahia (95), M. BUXEROLLES Antoine (122), Mme/M. COCHO Frédéric (135), Mme et M. DOS SANTOS GOIS & PIRET Anna & Antoine (122), SCI KERGORANGE JEG Ghislaine (1091), SCI L'AMANDINE (460), SCI LE ROALIGUEN (100), Mme et M. LOBRY & MAMICHEL Valentine & Thomas (81), M. LOUBATON Michael (76), Mme LUSSEN Véronique (65), Mme/M. MEGHRAOUA (131), Mme MICHEL Marie (136), Mme/M. MONTEL & VALLETTE (109), Mme/M. MOREL Julien (137), Mme et M. RIILI & JEAN Maria & William (144), M. ROUSSEAU Maxime (67), M. TCHOU Eric (75), M. VIDAL Thierry (72)

14 Fixation du pouvoir financier du Conseil Syndical

VOTE

Clé répartition : Charges Communes Générales (CCG)

Majorité absolue (art. 25)

Le pouvoir financier du Conseil Syndical correspond à un budget annuel alloué au Conseil Syndical pour effectuer certains achats pour le compte du Syndicat des Copropriétaires et en demander le remboursement au Syndic, sur présentation de factures.

L'Assemblée Générale fixe le pouvoir financier du Conseil Syndical à une somme de **2 000.00 € T.T.C.**

Il est procédé à un vote

POUR	28 / 73 cp 5949 / 10000 ta	CONTRE	0 / 73 cp 0 / 10000 ta	ABST.	0 / 73 cp 0 / 10000 ta
------	-------------------------------	--------	---------------------------	-------	---------------------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 25

15 Seuil de consultation obligatoire du Conseil Syndical

VOTE

Clé répartition : Charges Communes Générales (CCG)

Majorité absolue (art. 25)

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de fixer à **500.00 € T.T.C.** le montant des marchés de travaux et des contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical par le Syndic est obligatoire.

Il est procédé à un vote

POUR	28 / 73 cp 5949 / 10000 ta	CONTRE	0 / 73 cp 0 / 10000 ta	ABST.	0 / 73 cp 0 / 10000 ta
------	-------------------------------	--------	---------------------------	-------	---------------------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 25

16 Seuil de consultation obligatoire de l'Assemblée Générale

VOTE

Clé répartition : Charges Communes Générales (CCG)

Majorité absolue (art. 25)

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de fixer à **10 000.00 € T.T.C.** le montant des marchés de travaux et des contrats à partir duquel la consultation de L'Assemblée Générale par le Syndic est obligatoire.

Il est procédé à un vote

POUR	28 / 73 cp 5949 / 10000 ta	CONTRE	0 / 73 cp 0 / 10000 ta	ABST.	0 / 73 cp 0 / 10000 ta
------	-------------------------------	--------	---------------------------	-------	---------------------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 25

17 Seuil de mise en concurrence obligatoire

VOTE

Clé répartition : Charges Communes Générales (CCG)

Majorité absolue (art. 25)

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de fixer à **500.00 € T.T.C.** le montant à partir duquel la mise en concurrence des marchés de travaux et des contrats par le Syndic est obligatoire.

Il est procédé à un vote

POUR	28 / 73 cp 5949 / 10000 ta	CONTRE	0 / 73 cp 0 / 10000 ta	ABST.	0 / 73 cp 0 / 10000 ta
------	-------------------------------	--------	---------------------------	-------	---------------------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 25

18 Modalités de contrôle des comptes

VOTE

Clé répartition : Charges Communes Générales (CCG)

Majorité simple (art. 24)

L'Assemblée Générale décide que la consultation des comptes et des pièces justificatives des charges sera possible lors de la réunion annuelle du Conseil Syndical prévue à cet effet. Cette consultation s'effectuera en complète dématérialisation.

Le Syndic rappelle que cette consultation peut être réalisée en continu par le conseil syndical sur l'extranet (www.ifnor.fr).

Lorsqu'un Copropriétaire voudra consulter les comptes en dehors de la (ou les) date(s) prévue(s), il prendra à sa charge les frais et honoraires relatifs à cette consultation.

Il est procédé à un vote

POUR	28 / 28 cp 5949 / 5949 ta	CONTRE	0 / 28 cp 0 / 5949 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	------------------------------	--------	--------------------------	-------	--------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

19 Clause d'aggravation des charges

VOTE

Clé répartition : Charges Communes Générales (CCG)

Majorité absolue (art. 25)

Le Syndic informe l'Assemblée que le défaut de paiement des charges entraîne pour le Syndic l'impossibilité de régler les factures courantes.

Le Syndic rappelle qu'en application :

- du dernier alinéa de l'Article 14-1 de la Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 (Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art 75-1) que la provision est exigible le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'Assemblée Générale,
- de l'Article 55 du Décret n°67-223 du 17 mars 1967 (Décret n° 86-768 du 09 juin 1986 Article 14) §2 le Syndic peut agir en justice aux fins de recouvrement de créances et procéder à la mise en œuvre des voies d'exécution sans avoir été autorisé par une décision d'Assemblée Générale,
- de l'Article 10-1 de la Loi n°65-557 du 10 Juillet 1965 a) (modifié par l'Article 90 de la Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006) que tous les frais nécessaires exposés par le Syndicat découlant des procédures qu'ils aient pour origine, les honoraires et frais prévus au contrat de syndic, ou les frais et honoraires des huissiers de justice, incombent aux copropriétaires défaillants,
- de l'Article 19-2 de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 (modifié par Ordonnance n°2019-738 du 17 juillet 2019 - art. 17) A défaut du versement à sa date d'exigibilité d'une provision due au titre de l'article 14-1 ou du I de l'article 14-2, et après mise en demeure restée infructueuse passé un délai de trente jours, les autres provisions non encore échues en application des mêmes articles 14-1 ou 14-2 ainsi que les sommes restant dues appelées au titre des exercices précédents après approbation des comptes deviennent immédiatement exigibles,
- de l'Article 36 du Décret n°67-223 du 17 mars 1967(modifié par le décret n° 2004-479 du 27 mai 2004 art 25 et 48) les sommes dûes portent intérêt au profit du Syndicat. Cet intérêt, fixé au taux légal en matière civile est dû à compter de la mise en demeure adressée par le Syndic aux copropriétaires défaillants.

Le syndic rappelle également les incidences en la matière des disposition de la loi ALUR :

La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR, nous impose dans l'intérêt de la copropriété, d'être particulièrement vigilant quant à l'équilibre financier du Syndicat des copropriétaires. Cet équilibre financier implique une rigueur de chacun des copropriétaires dans le paiement de ses charges. En effet, les nouvelles dispositions des articles 29-1 A et suivants de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 oblige le syndic à saisir le juge afin de placer la copropriété sous la responsabilité d'un administrateur provisoire lorsque :

- l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires est gravement compromis;
- les comptes font apparaître un taux de 25% de charges impayées (copropriétés de moins de 200 lots) ou un taux de 15% de charges impayées (copropriétés de plus de 200 lots).

La désignation d'un administrateur provisoire engendre :

- un coût de procédure onéreux ;
- des honoraires d'administrateur provisoire conséquents ;

En conséquence, nous sommes désormais tenus dans l'intérêt de la copropriété, en application de l'article 10-1 de la loi n°65- 557 du 10 juillet 1965, de mettre en œuvre un processus strict, dès le premier appel de fonds impayé, de relance, mise en demeure et assignation.

Aussi et en application de ce qui précède, le Syndic informe les copropriétaires :

En cas de retard de paiement, une première relance sans frais est adressée. Si le retard de paiement persiste, une lettre en recommandée avec avis de réception valant mise en demeure est adressée au copropriétaire. Le coût de cette relance lui est facturé selon les termes du contrat de Syndic. Cette mise en demeure, en application des articles susvisés fait courir de plein droit des intérêts de retard au taux légal. Enfin, en cas d'échec de la phase de relance amiable, le dossier est adressé à l'huissier de justice, puis à l'avocat pour l'ouverture d'une procédure judiciaire. Cette prestation est facturée selon le barème du contrat de Syndic. Dans sa phase contentieuse, le suivi administratif du dossier en recouvrement fait l'objet d'une facturation contentieuse trimestrielle de suivi.

L'assemblée prend acte de cette clause d'aggravation des charges et en approuve les termes.

Il est procédé à un vote

POUR	28 / 73 cp 5949 / 10000 ta	CONTRE	0 / 73 cp 0 / 10000 ta	ABST.	0 / 73 cp 0 / 10000 ta
------	-------------------------------	--------	---------------------------	-------	---------------------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 25

Clé répartition : Charges Communes Générales (CCG)

Sans majorité

Paiement des charges:

Le Syndic informe les copropriétaires qu'en application des dispositions légales en vigueur les appels de fonds sont payables à réception et ce pour le montant total de l'appel. Les paiements peuvent se faire, soit par chèque, soit par carte bancaire sur le site du Cabinet IFNOR : www.ifnor.fr, soit par prélèvement à la demande ou automatique. La seule possibilité pour mensualiser ses charges est d'opter pour le prélèvement automatique. Aucun règlement en espèces n'est accepté.

Mutation :

Nous tenons à vous préciser que les documents et informations qui constituent le pré état daté peuvent être établis et transmis par le copropriétaire vendeur. Si toutefois vous nous confiez cette mission, nous tenons à vous informer que le **coût de cette prestation forfaitaire non contractuelle représente une somme de 300.00 € H.T. soit 360.00 € T.T.C.**

Enfin, nous devons sur demande de votre notaire, adresser pour la signature de l'acte authentique de vente, un document dénommé Etat daté. C'est sur la base de ce document que le notaire pourra faire les comptes entre les parties au regard des charges courantes, des travaux, des fonds de roulement et réserves. (**coût 315.00 € H.T soit 378.00 € T.T.C.**)

Article 6-2 (Dn° 2004-479, 27 mai 2004, Article 5) : A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :

1° Le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel, en application du troisième alinéa de l'Article 14-1 de la Loi du 10 juillet 1965, incombe au vendeur ;

2° Le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité ;

3° Le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

Article 6-3 (Dn° 2004-479, 27 mai 2004 Article 5) : Toute convention contraire aux dispositions de l'Article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux

RGPD - Information du syndic sur le traitement de données à caractère personnel:

L'Assemblée prend acte que la SARL CABINET IFNOR est amenée à collecter et traiter des données à caractère personnel dans le cadre de sa mission de syndic.

Le délégué à la protection des données (DPO) désigné par le cabinet est Monsieur Bernard DUVAL.

D'une manière générale, le traitement des données à caractère personnel par le syndic entre dans le cadre de son activité régie par la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce, le décret n°72-678 du 20 juillet 1972, les articles L.561-1 et suivants du code monétaire et financier relatifs à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme, la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété et le décret d'application n°67-223 du 17 mars 1967.

Les données à caractère personnel peuvent être transmises au service gestion, partenaire transaction comptabilité du cabinet, notaire, auxiliaires de justice et officiers ministériels dans le cadre de leur mission de recouvrement des charges, prestataires intervenant dans l'immeuble.

Les données à caractère personnel collectées sont conservées pendant les délais de prescription prévus par l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965.

Les registres légaux tenus par le syndic doivent être conservés pendant dix ans (articles 65 et 72 du décret du 20 juillet 1972).

Les copropriétaires bénéficient d'un droit d'accès et de rectification des données à caractère personnel traitées. Ils peuvent demander leur effacement, leur limitation et leur portabilité dans les conditions prévues aux articles 17, 18 et 20 du Règlement européen (UE) 2016/679. Ils peuvent exercer le droit à opposition dans les conditions prévues à l'article 21.

Toute réclamation pourra être formulée auprès de la CNIL - 8 rue de Vivienne - 75083 PARIS cedex 02 – tel : 01 53 73 22 22 - www.cnil.fr

Médiation :

En application des articles L611-1 à L616-3 et R612-1 à R616-2 du code de la consommation, le mandant, en tant que consommateur, a la possibilité de saisir gratuitement le médiateur de la consommation désigné par le mandataire en vue du règlement amiable d'un litige de nature contractuel. Le médiateur 'droit de la consommation' ainsi proposé est Association des Médiateurs Européens (AME). Ce dispositif de médiation peut être joint par : - voie électronique : <http://www.mediationconso-ame.com/>; - ou par voie postale : AME CONSO - Angela ALBERT - Présidente- 197, Boulevard Saint-Germain 75007 PARIS.

Clé répartition : Charges Communes Générales (CCG)

Majorité simple (art. 24)

L'Assemblée Générale autorise la police municipale à pénétrer uniquement dans les parties communes de l'ensemble immobilier. Cette autorisation, votée à la majorité de l'article 24, a un caractère permanent mais révocable dans les mêmes conditions de majorité.

Il est procédé à un vote

POUR	28 / 28 cp 5949 / 5949 ta	CONTRE	0 / 28 cp 0 / 5949 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	------------------------------	--------	--------------------------	-------	--------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

22	Mise en conformité des règlements de copropriété (Lots transitoires, parties communes spéciales ou à jouissance privative)	VOTE
----	--	------

Clé répartition : Charges Communes Générales (CCG)

Majorité simple (art. 24)

1° Information visant à recenser les lots concernés

Le syndic informe les copropriétaires que le règlement de copropriété doit mentionner, les cas échéant, la création et la consistance des lots transitoires ainsi que l'existence de parties communes spéciales ou à jouissance privative.

Il résulte des articles 206 et 209 de la loi ELAN modifiée par la loi 3DS du 21 février 2022 que les syndicats des copropriétaires doivent mettre, le cas échéant, leur règlement de copropriété en conformité avec les dispositions relatives aux lots transitoires et aux parties communes spéciales ou à jouissance privative prévue par la loi du 10 juillet 1965.

A cette fin, les copropriétaires qui seraient concernés par l'un de ces cas doivent se manifester auprès du syndic par lettre recommandée avec accusé de réception afin que la question de la mise en conformité du règlement de copropriété soit inscrite à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

2° Réalisation d'un audit du règlement de copropriété

Ayant été informé de l'obligation de mise en conformité du règlement de copropriété prévue par les articles 206 et 209 de la Loi ELAN, et après avoir étudié les devis joints à la convocation, l'assemblée générale décide de faire réaliser un audit du règlement de copropriété par la société NOMADE PROCESS pour un montant de:

- 456.00 € en cas de documentation parfaite (RC & Modificatif),
- 300.00 € complémentaire en cas de documentation imparfaite et 32.00 € par document levé
- Fixe le montant des honoraires du syndic à la somme de 95.00 € H.T soit 114.00 € T.T.C.

Les modificatifs éventuels feront l'objet d'une présentation et vote lors de la prochaine assemblée.

Il est procédé à un vote

POUR	26 / 26 cp 5886 / 5886 ta	CONTRE	0 / 26 cp 0 / 5886 ta	ABST.	2 cp 63 ta
------	------------------------------	--------	--------------------------	-------	---------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

Se sont abstenus : M. BUISSON Daniel (45), Mme KOUAWO AYELE Krystelee (18)

23	Travaux - Majorité simple - Réfection Hall Kandinsky	VOTE
----	--	------

Clé répartition : Charges Bâtiment Kandinsky (CBK)

Majorité simple (art. 24)

L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés ;
- pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical ;
- et délibéré

Décide d'effectuer les travaux suivants : **Réfection Hall Kandinsky**

Il est procédé à un vote

POUR	8 / 8 cp 5461 / 5461 ta	CONTRE	0 / 8 cp 0 / 5461 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	----------------------------	--------	-------------------------	-------	--------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

23.1	Choix du fournisseur	ELEC
------	----------------------	------

Clé répartition : Charges Bâtiment Kandinsky (CBK)

Majorité simple (art. 24)

Proposition(s) : SARL JLS COPRO, SAS RENOV

L'assemblée désigne l'entreprise **SAS RENOV** pour un montant de **4070€** pour réaliser les travaux pour un montant de ...
€ T.T.C.

Il est procédé à un vote pour SARL JLS COPRO

POUR	0 / 8 cp	CONTRE	8 / 8 cp	ABST.	0 cp
	0 / 5461 ta		5461 / 5461 ta		0 ta

Le candidat n'est pas élu à la majorité requise de l'article 24

Il est procédé à un vote pour SAS RENOV

POUR	8 / 8 cp	CONTRE	0 / 8 cp	ABST.	0 cp
	5461 / 5461 ta		0 / 5461 ta		0 ta

Le candidat est élu à la majorité requise de l'article 24

23.2 Honoraires Syndic

VOTE

Clé répartition : Charges Bâtiment Kandinsky (CBK)

Majorité simple (art. 24)

Conformément à l'Article 18-1 A de la Loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée Générale décide que les honoraires du Syndic pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux faisant l'objet de la présente résolution s'élèvent à **234,00 € T.T.C.** (TVA à 20%), somme représentant :

- 5.00 % T.T.C. du montant hors taxes des travaux (en cas d'absence de mission de maîtrise d'œuvre confiée à un architecte) avec un minimum de 234.00 € T.T.C.

Les honoraires seront facturés au prorata, à l'envoi des appels de fonds.

Il est procédé à un vote

POUR	7 / 7 cp	CONTRE	0 / 7 cp	ABST.	1 cp
	5361 / 5361 ta		0 / 5361 ta		100 ta

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

Se sont abstenus : M. BUISSON Daniel (100)

23.3 Modalités de financement

VOTE

Clé répartition : Charges Bâtiment Kandinsky (CBK)

Majorité simple (art. 24)

L'Assemblée Générale précise que le coût des travaux, ainsi que les frais et assurances y afférents seront répartis selon les tantièmes attachés aux lots concernés par la dépense soit :

- En charges bâtiment KANDINSKY

L'Assemblée Générale autorise le Syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ainsi définies de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché soit :

1/ appel le 01/10/2023

Conséquemment aux modalités d'appel de fonds définies ci-dessus l'Assemblée Générale souhaite que les travaux démarrent au mois de novembre 2023.

Il est procédé à un vote

POUR	8 / 8 cp	CONTRE	0 / 8 cp	ABST.	0 cp
	5461 / 5461 ta		0 / 5461 ta		0 ta

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

23.4	Mandat au conseil syndical	VOTE
------	----------------------------	------

Clé répartition : Charges Bâtiment Kandinsky (CBK)

Majorité absolue (art. 25)

L'Assemblée Générale donne mandat au Conseil Syndical d'étudier d'autres propositions et de décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum de **€ TTC**, et autorise le syndic à passer commande en conséquence.

Compte tenu du vote de la résolution principale, ce point est sans objet

23.5	Date de démarrage	VOTE
------	-------------------	------

Clé répartition : Charges Bâtiment Kandinsky (CBK)

Majorité simple (art. 24)

L'Assemblée Générale arrête comme date de début de travaux le : **01/11/2023**.

Il est procédé à un vote

POUR	8 / 8 cp 5461 / 5461 ta	CONTRE	0 / 8 cp 0 / 5461 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	----------------------------	--------	-------------------------	-------	--------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

24	Travaux - Majorité simple - Changement Portillon Entrée	VOTE
----	---	------

Clé répartition : Charges Communes Générales (CCG)

Majorité simple (art. 24)

L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés ;
- pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical ;
- et délibéré

Décide d'effectuer les travaux suivants : **Changement Portillon Entrée**

Il est procédé à un vote

POUR	1 / 26 cp 45 / 5855 ta	CONTRE	25 / 26 cp 5810 / 5855 ta	ABST.	2 cp 94 ta
------	---------------------------	--------	------------------------------	-------	---------------

La résolution est rejetée à la majorité requise de l'article 24

Ont voté pour : M. BUISSON Daniel (45)

Se sont abstenus : M. VERHAGUE Christophe (76), Mme KOUAWO AYELE Krystele (18)

24.1	Choix du fournisseur	ELEC
------	----------------------	------

Clé répartition : Charges Communes Générales (CCG)

Majorité simple (art. 24)

Proposition(s) : SERFA

L'assemblée désigne l'entreprise pour réaliser les travaux pour un montant de ... € T.T.C.

Compte tenu du vote de la résolution principale, ce point est sans objet

24.2	Honoraires Syndic	VOTE
------	-------------------	------

Clé répartition : Charges Communes Générales (CCG)

Majorité simple (art. 24)

Conformément à l'Article 18-1 A de la Loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée Générale décide que les honoraires du Syndic pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux faisant l'objet de la présente résolution s'élèvent à ... € T.T.C. (TVA à 20%), somme représentant :

- 3.00 % T.T.C. du montant hors taxes des travaux (dans le cas d'une mission de maîtrise d'œuvre confiée à un architecte)

ou

- 5.00 % T.T.C. du montant hors taxes des travaux (en cas d'absence de mission de maîtrise d'œuvre confiée à un architecte) avec un minimum de 234.00 € T.T.C.

Les honoraires seront facturés au prorata, à l'envoi des appels de fonds.

Compte tenu du vote de la résolution principale, ce point est sans objet

24.3	Modalités de financement	VOTE
------	--------------------------	------

Clé répartition : Charges Communes Générales (CCG)

Majorité simple (art. 24)

L'Assemblée Générale précise que le coût des travaux, ainsi que les frais et assurances y afférents seront répartis selon les tantièmes attachés aux lots concernés par la dépense soit :

- En charges communes générales

ou

- En charges bâtiment

L'Assemblée Générale demande au syndic de mobiliser le fonds travaux Loi ALUR à hauteur de la somme de ... €.

L'Assemblée Générale autorise le Syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ainsi définies de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché soit :

1/ appel le .../2023

2/ appel le .../2023

3/ appel le .../2023

Conséquemment aux modalités d'appel de fonds définies ci-dessus l'Assemblée Générale souhaite que les travaux démarrent au mois de ... 2023.

Compte tenu du vote de la résolution principale, ce point est sans objet

24.4	Mandat au conseil syndical	VOTE
------	----------------------------	------

Clé répartition : Charges Communes Générales (CCG)

Majorité absolue (art. 25)

L'Assemblée Générale donne mandat au Conseil Syndical d'étudier d'autres propositions et de décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum de € TTC, et autorise le syndic à passer commande en conséquence.

Compte tenu du vote de la résolution principale, ce point est sans objet

24.5	Date de démarrage	VOTE
------	-------------------	------

Clé répartition : Charges Communes Générales (CCG)

Majorité simple (art. 24)

L'Assemblée Générale arrête comme date de début de travaux le :

Compte tenu du vote de la résolution principale, ce point est sans objet

25	Travaux - Majorité absolue - Mise en place Convention d'Installation de Recharge de Véhicules Electriques	VOTE
----	---	------

Clé répartition : Charges Communes Générales (CCG)

Majorité absolue (art. 25)

L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés ;
- pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical ;
- et délibéré

Décide d'effectuer les travaux suivants : **Mise en place Convention d'Installation de Recharge de Véhicules Électriques**

Il est procédé à un vote

POUR	1 / 73 cp	CONTRE	26 / 73 cp	ABST.	1 / 73 cp
	76 / 10000 ta		5855 / 10000 ta		18 / 10000 ta

La résolution est rejetée à la majorité requise de l'article 25

Ont voté pour : M. VERHAGUE Christophe (76)

Se sont abstenus : Mme KOUAWO AYELE Krystele (18)

25.1	Choix du fournisseur - Ze Plug	VOTE
------	--------------------------------	------

Clé répartition : Charges Communes Générales (CCG)

Majorité absolue (art. 25)

L'assemblée désigne l'entreprise **Ze Plug** pour l'attribution de la convention d'installation de recherches pour véhicules électriques.

Compte tenu du vote de la résolution principale, ce point est sans objet

26	Informations Diverses	NON VOTE
----	-----------------------	----------

Clé répartition : Charges Communes Générales (CCG)

Sans majorité

Le Conseil Syndical demande qu'un point d'information oral soit fait sur les sujets suivants:

- Contrat de Gaz
- Enseigne Midas
- Sortie Parking non sécurisée
- Utilisation des Box
- Stockage Sauvage

27	Divers - Majorité absolue - Placement des fonds issus de la Procédure COGEDIM	VOTE
----	---	------

Clé répartition : Charges Communes Générales (CCG)

Majorité absolue (art. 25)

Après avoir pris connaissance de l'exposé oral concernant la procédure, l'Assemblée Générale décide de placer les fonds issus de la procédure contre le promoteur COGEDIM sur le fond travaux en vue de futurs projets. Pour rappel le montant complet est de 40 144.38€.

Il est procédé à un vote

POUR	27 / 73 cp	CONTRE	0 / 73 cp	ABST.	0 / 73 cp	DEFAIL.	1 / 73 cp
	5931 / 10000 ta		0 / 10000 ta		0 / 10000 ta		18 / 10000 ta

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 25

Votes défailants : Mme KOUAWO AYELE Krystele (18)

Clé répartition : Charges Communes Générales (CCG)

Majorité absolue (art. 25)

L'Assemblée Générale prend connaissance que les places de stationnements ne sont destinées qu'à cet usage et que le stockage de matériels, encombrants et autres objets représentent un risque d'exclusion des garanties d'assurance en cas d'incendie.

L'Assemblée Générale demande en conséquence qu'une fois le copropriétaire averti par lettre simple puis par lettre recommandée avec accusé réception, une entreprise extérieure intervienne pour le débarrasage des objets présents sur les places et que la facture lui soit imputée.

Il est procédé à un vote

POUR	27 / 73 cp 5931 / 10000 ta	CONTRE	1 / 73 cp 18 / 10000 ta	ABST.	0 / 73 cp 0 / 10000 ta
------	-------------------------------	--------	----------------------------	-------	---------------------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 25

Ont voté contre : Mme KOUAWO AYELE Krystele (18)

Clé répartition : Charges Communes Générales (CCG)

Majorité simple (art. 24)

L'Assemblée générale prend connaissance de l'audit joint à la convocation.

Les différents points seront vérifiés avec le chauffagiste avant un éventuel traitement.

Clé répartition : Charges Communes Générales (CCG)

Sans majorité

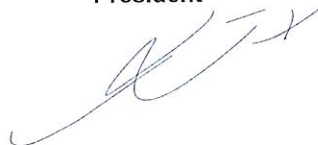
L'Assemblée générale demande à ce qu'une circulaire sur les règles de bien vivre en copropriété soit envoyée.

Plus rien n'étant à l'Ordre du Jour et plus personne ne demandant la parole, Monsieur le Président déclare la séance levée à 20:24

Le présent procès verbal est signé par les membres du Bureau après lecture.

Fait dans la salle Salle Paroissiale Saint Cyr Sainte Juliette au 2 Ruelle aux Puits 94800 VILLEJUIF, le 05/09/2023

Président



Monsieur Nadim LESSERT

Scrutateur(s)



M. JEAN William

Secrétaire



DUVAL Thibault

Article 42 de la loi du 10 Juillet 1965 (modifié par Ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019 - art. 37)

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

Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée, 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