



**Copropriété
Gestion
Location
Transaction**

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

Siège Social • 41 Boulevard Pitre Chevalier - 14640 VILLERS SUR MER
Cabinet IFNOR Ile de France • Paris - ☎ 01 40 38 61 38 • Choisy - ☎ 01 43 91 09 06



SARL au capital de 167 150,00 € • 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 GFC - 1-11958-14907-0 • Assurance RCP MMA IARD - 127124870
Retrouvez nous sur www.ifnor.fr et

Procès Verbal de l'Assemblée Générale ordinaire du 10/06/2025 à 18h30

pour CARRE D'ART

86 Avenue de Paris 94800 VILLEJUIF

Les copropriétaires se sont réunis en assemblée générale, sur convocation adressée par le syndic **IFNOR CHOISY** 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. **Élection du Président de séance** - Majorité simple (Art. 24)
2. **Élection des Scrutateurs** - Majorité simple (Art. 24)
3. **Élection du Secrétaire de séance** - Majorité simple (Art. 24)
4. **Examen et approbation des comptes de l'exercice N** - Majorité simple (Art. 24)
5. **Rapport du Conseil Syndical** - Sans majorité
6. **Quitus à donner au Syndic** - Majorité simple (Art. 24)
7. **Désignation du Syndic** - Cabinet IFNOR - Majorité absolue (Art. 25)
8. **Réajustement du budget prévisionnel de l'exercice N+1** - Majorité simple (Art. 24)
9. **Approbation du budget prévisionnel de l'exercice N+2** - Majorité simple (Art. 24)
10. **Fixation du montant du fonds travaux obligatoire prévu par la Loi ALUR (si supérieur à 5%)** - Majorité absolue (Art. 25)
11. **Avance de trésorerie permanente prévue au Règlement de copropriété** - Majorité simple (Art. 24)
12. **Désignation des membres du Conseil Syndical** - Majorité absolue (Art. 25)
13. **Fixation du pouvoir financier du Conseil Syndical** - Majorité absolue (Art. 25)
14. **Seuil de consultation obligatoire du Conseil Syndical** - Majorité absolue (Art. 25)
15. **Seuil de consultation obligatoire de l'Assemblée Générale** - Majorité absolue (Art. 25)
16. **Seuil de mise en concurrence obligatoire** - Majorité absolue (Art. 25)
17. **Modalités de contrôle des comptes** - Majorité simple (Art. 24)
18. **Clause d'aggravation des charges** - Majorité absolue (Art. 25)
19. **Information sur les modalités de gestion** - Sans majorité
20. **Autorisation permanente accordée à la police municipale de pénétrer dans les parties communes (Loi du 21/01/1995)** - Majorité simple (Art. 24)
21. **Mise en conformité des règlements de copropriété (Lots transitoires, parties communes spéciales ou à jouissance privative)** - Majorité simple (Art. 24)
22. **Travaux - Majorité simple - Remplacement des Chaudières** - Majorité simple (Art. 24)
 - 22.1. **Choix du fournisseur** - Majorité simple (Art. 24)
 - 22.2. **Honoraires Syndic** - Majorité simple (Art. 24)
 - 22.3. **Modalités de financement** - Majorité simple (Art. 24)
 - 22.4. **Mandat au conseil syndical** - Majorité absolue (Art. 25)
 - 22.5. **Date de démarrage** - Majorité simple (Art. 24)
23. **Mandat à donner au syndic afin d'ester en justice à l'encontre de Monsieur THLIJANE Moize aux fins de faire cesser l'utilisation de son appartement à usage commercial, location courte durée et non respect du règlement de copropriété** - Majorité simple (Art. 24)
24. **Divers - Majorité absolue - Interdiction des locations de courte durée (type Airbnb)** - Majorité absolue (Art. 25)
25. **Questions diverses** - Sans majorité

Une feuille de présence mentionnant les noms, prénoms, et adresses de chacun des copropriétaires a été élargée 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 : Mme ou M. COCHO Frédéric (135)

Mme ou M. DELMAS OU BESSEYRE Victor ou Ophélie (125), M. et Mme LOBRY & MAMICHEL Valentine & Thomas (81), M. LOUBATON Michael (76), M. et Mme RIILI & JEAN Maria & William (144), M. ROUSSEAUX Maxime (67)

Soit 6 / 73 copropriétaires, représentant 628 / 10000 tantièmes.

Copropriétaires représentés sur le premier vote : SCI AJC (37) [rep. Monsieur CHATELAIN Jean Michel], Mme BOUCHERAK Zahia (95) [rep. Mme ou M. COCHO Frédéric], Mme COUDURIER Rosilène (122) [rep. Madame BESSEYRE Ophélie], SCI KERGORANGE JEG (1091) [rep. Madame LAYEC Ghislaine], SCI L'AMANDINE (460) [rep. Monsieur CHATELAIN Jean Michel], SCI LE ROALIGUEN (100) [rep. Madame LAYEC Ghislaine], Mme MICHEL Marie (136) [rep. Mme ou M. COCHO Frédéric]

Soit 7 / 73 copropriétaires, représentant 2041 / 10000 tantièmes.

Copropriétaires ayant voté par correspondance sur le premier vote : Mme BANDOUD Marion (46), Mme DRACON Anne Marie (62), Mme KOUAWO AYELE Krystele (18), Mme ou M. MOREL Julien (137), INDIVISION NIU DAZHONG ET ZHANG WENJUN (107), M. SAINT CHARLES Henri (137), STE IMMOBILIERE 3F (2041), M. VERHAGUE Christophe (76)

Soit 8 / 73 copropriétaires, représentant 2624 / 10000 tantièmes.

Copropriétaires absents et non représentés sur le premier vote : M. BANDOUD Jack (50), M. et Mme BARAT & DOMONT Emmeline & Mickael (135), M. BLAHIC Eric (80), M. BOUNLIENG Noel (80), M. BUI Duc Hung (74), M. BUISSON Daniel (45), M. BUXEROLLES Antoine (122), M. CARPENTIER Samuel (138), Mme CHAK Alice (64), Mme ou M. CHEN Haiwu (128), Mme ou M. CHENG (81), M. CORIOU Damien (65), SCI CPM (132), M. et Mme DA SILVA & MOMIC Christin & Gojko (71), Mme ou M. DAMASE Michel (102), Mme ou M. DAMBAS Tino (108), M. et Mme DANREE & GALLONI Nathalie & Paul (82), M. DECHEVRAND Geoffroy (66), SCI DES LANDELES (135), Mme ou M. DOHUY Dat (73), M. DUCHAMP Jean Jacques (76), SCI EMMANUEL 47 (72), Mme ou M. GAIGNON Dominique (73), M. et Mme GUEMROUD & OLINY Houria & Charles (61), Mme ou M. GUYOT (74), Mme ou M. HUANG Jiangfeng (137), INDIVISION LESSERT (142), SCI LILIJOLIE (138), Mme LUSSON Véronique (65), M. MEGDOUD Killian (93), Mme ou M. MEGHRAOUA (131), M. MINGOT Pierre Paul (138), Mme ou M. MONTEL & VALLETTE (109), M. MOUEZA Didier (70), Mme ou M. NAKBI Mohamed (138), M. NGO Denis (65), Mme NGO Rosalie (99), Mme ou M. NGONDO (144), M. PHUNG Mathieu (70), Mme ou M. POLIPHEME Fritz (46), M. POMMEZ Olivier (75), Mme ou M. POUATOU Weladji (104), M. RIBARD Olivier (73), SCI SYBER (11), M. TCHOU Eric (75), M. THLIJANE Moiz (131), M. TRUONG Frederic (46), M. VIDAL Thierry (72), SCI YA LE JU (72), Mme ou M. ZHAO Liqlang (141), M. ZUBIZARRETA David (60)

Soit 52 / 73 copropriétaires, représentant 4707 / 10000 tantièmes.

A l'ouverture de séance, la feuille de présence fait ressortir que 21 copropriétaires sur 73 sont présents et représentés ou ont voté par correspondance. Ils réunissent 5293 / 10000 tantièmes.

Conformément aux dispositions de l'article 15-1 du décret 67-223 du 17/03/1967, ajouté par le décret 2019-650, les mandats avec délégation de vote sans indication du nom du mandataire ont été remis en début de réunion au Président du Conseil Syndical, ou à défaut à un membre du conseil syndical, afin qu'il désigne un mandataire pour exercer cette délégation de pouvoir.

1

Élection du Président de séance

ELEC

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

Proposition(s) : M. COCHO Frédéric

M. COCHO Frédéric est élu Président de séance.

Il est procédé à un vote pour M. COCHO Frédéric

POUR	13 / 13 cp 2669 / 2669 ta	CONTRE	0 / 13 cp 0 / 2669 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	------------------------------	--------	--------------------------	-------	--------------

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

2

Élection 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	13 / 13 cp 2669 / 2669 ta	CONTRE	0 / 13 cp 0 / 2669 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	------------------------------	--------	--------------------------	-------	--------------

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

3	Élection du Secrétaire de séance	ELEC
---	----------------------------------	------

Clé répartition : Charges Communes Générales (CCG)

Majorité simple (Art. 24)

Proposition(s) : M. DUVAL Thibault

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

Il est procédé à un vote pour M. DUVAL Thibault

POUR	13 / 13 cp 2669 / 2669 ta	CONTRE	0 / 13 cp 0 / 2669 ta	ABST.	0 cp 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) : CARPENTIER (138), GUEMROUD & OLINY (61), LUSSON (65)

Ainsi, 24 copropriétaires sur 73 vont participer au vote, soit 5557 tantièmes sur un total de 10000.

Les comptes et factures, ainsi que les annexes, pour l'exercice du **01/04/2024 au 31/03/2025**, 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 **31/03/2025**.

Le montant des dépenses voté à l'assemblée générale du **24/09/2024** est de **200 000.00 €**.

Les provisions appelées sont de **200 000.44 €**.

Le montant des dépenses des charges courantes de l'exercice arrêté au **31/03/2025** est de **211 023.47 €**.

Ce compte présente un solde **Débiteur de 11 023.03 €** qui sera réparti après la présente assemblée.

Le montant de la trésorerie au **31/03/2025** s'élève à **2 767.77 €**.

Il est procédé à un vote

POUR	23 / 23 cp 5495 / 5495 ta	CONTRE	0 / 23 cp 0 / 5495 ta	ABST.	1 cp 62 ta
------	------------------------------	--------	--------------------------	-------	---------------

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

Se sont abstenus : Mme DRACON Anne Marie (62)

5	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.

6	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 31/03/2025.

Il est procédé à un vote

POUR	23 / 23 cp 5495 / 5495 ta	CONTRE	0 / 23 cp 0 / 5495 ta	ABST.	1 cp 62 ta
------	------------------------------	--------	--------------------------	-------	---------------

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

Se sont abstenus : Mme DRACON Anne Marie (62)

7	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 ses co-gérants M. Bernard DUVAL , M. Christophe PEREZ et M. Thibault DUVAL, ayant son siège social 41 Boulevard Pitre Chevalier - 14640 VILLERS SUR MER et des bureaux au 38 boulevard des alliés - 94600 CHOISY LE ROI, 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 29/05/2025, immatriculée à l'ORIAS sous le numéro 12068047 et bénéficiant d'une garantie financière auprès du Groupement Français de Caution - GFC - 7 Chemin de la Dhuy - 38240 MEYLAN.

Le syndic est nommé pour une durée de **1 an 3 mois 19 jours**.

Son mandat prend effet le **11/06/2025** pour se terminer le **30/09/2026**

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 01/04/2025 au 31/03/2026** à la somme de **13 800.00€ H.T.** soit à la somme de **16 560.00 € 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	22 / 73 cp 5449 / 10000 ta	CONTRE	0 / 73 cp 0 / 10000 ta	ABST.	2 / 73 cp 108 / 10000 ta
------	-------------------------------	--------	---------------------------	-------	-----------------------------

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

Se sont abstenus : Mme BANDOUD Marion (46), Mme DRACON Anne Marie (62)

8	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 01/04/2025 au 31/03/2026** arrêté à la somme de **202 000.00 €** 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	21 / 23 cp 5251 / 5495 ta	CONTRE	2 / 23 cp 244 / 5495 ta	ABST.	1 cp 62 ta
------	------------------------------	--------	----------------------------	-------	---------------

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

Ont voté contre : INDIVISION NIU DAZHONG ET ZHANG WENJUN (107), M. SAINT CHARLES Henri (137)

Se sont abstenus : Mme DRACON Anne Marie (62)

9	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 **01/04/2026** au **31/03/2027** proposé à la somme de **214 000.00 €** (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	21 / 22 cp 5370 / 5477 ta	CONTRE	1 / 22 cp 107 / 5477 ta	ABST.	2 cp 80 ta
------	------------------------------	--------	----------------------------	-------	---------------

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

Ont voté contre : INDIVISION NIU DAZHONG ET ZHANG WENJUN (107)

Se sont abstenus : Mme DRACON Anne Marie (62), Mme KOUAWO AYELE Krystelee (18)

10	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	19 / 73 cp 3164 / 10000 ta	CONTRE	2 / 73 cp 244 / 10000 ta	ABST.	3 / 73 cp 2149 / 10000 ta
------	-------------------------------	--------	-----------------------------	-------	------------------------------

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

Ont voté pour : SCI AJC (37), Mme BOUCHERAK Zahia (95), M. CARPENTIER Samuel (138), Mme ou M. COCHO Frédéric (135), Mme COUDURIER Rosilène (122), Mme ou M. DELMAS OU BESSEYRE Victor ou Ophélie (125), M. et Mme GUEMROUD & OLINY Houria & Charles (61), SCI KERGORANGE JEG (1091), Mme KOUAWO AYELE Krystelee (18), SCI L'AMANDINE (460), SCI LE ROALIGUEN (100), M. et Mme LOBRY & MAMICHEL Valentine & Thomas (81), M. LOUBATON Michael (76), Mme LUSSON Véronique (65), Mme MICHEL Marie (136), Mme ou M. MOREL Julien (137), M. et Mme RIILLI & JEAN Maria & William (144), M. ROUSSEAU Maxime (67), M. VERHAGUE Christophe (76)

Se sont abstenus : Mme BANDOUE Marion (46), Mme DRACON Anne Marie (62), STE IMMOBILIERE 3F (2041)

11	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 **31/03/2025** 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	22 / 23 cp 5388 / 5495 ta	CONTRE	1 / 23 cp 107 / 5495 ta	ABST.	1 cp 62 ta
------	------------------------------	--------	----------------------------	-------	---------------

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

Ont voté contre : INDIVISION NIU DAZHONG ET ZHANG WENJUN (107)

Se sont abstenus : Mme DRACON Anne Marie (62)

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

Clé répartition : Charges Communes Générales (CCG)

Majorité absolue (Art. 25)

Proposition(s) : BESSALAH Djemila, KERGORANGE JEGContact : LAYEC Ghislaine, LESSERT Nadim, RIILI & JEAN Maria & William, M. CARPENTIER Samuel, Mme ou M. DELMAS OU BESSEYRE Victor Ou Ophélie

La composition actuelle du Conseil Syndical est la suivante :

- BESSALAH Djemila
- COCHO Frédéric
- KERGORANGE JEG Contact : LAYEC Ghislaine (SCI)
- LESSERT Nadim
- RIILI & JEAN Maria & William

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

BESSALAH Djemila, KERGORANGE JEGContact : LAYEC Ghislaine, LESSERT Nadim, RIILI & JEAN Maria & William, M. CARPENTIER Samuel, Mme ou M. DELMAS OU BESSEYRE Victor Ou Ophélie

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

Monsieur ou Madame.....

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 5374 / 10000 ta	CONTRE	1 / 73 cp 137 / 10000 ta	ABST.	1 / 73 cp 46 / 10000 ta
------	-------------------------------	--------	-----------------------------	-------	----------------------------

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

Ont voté contre : M. SAINT CHARLES Henri (137)

Se sont abstenus : Mme BANDOUE Marion (46)

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

POUR	23 / 73 cp 5511 / 10000 ta	CONTRE	0 / 73 cp 0 / 10000 ta	ABST.	1 / 73 cp 46 / 10000 ta
------	-------------------------------	--------	---------------------------	-------	----------------------------

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

Se sont abstenus : Mme BANDOUD Marion (46)

Il est procédé à un vote pour LESSERT Nadim

POUR	22 / 73 cp 5374 / 10000 ta	CONTRE	1 / 73 cp 137 / 10000 ta	ABST.	1 / 73 cp 46 / 10000 ta
------	-------------------------------	--------	-----------------------------	-------	----------------------------

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

Ont voté contre : M. SAINT CHARLES Henri (137)

Se sont abstenus : Mme BANDOUD Marion (46)

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

POUR	22 / 73 cp 5374 / 10000 ta	CONTRE	1 / 73 cp 137 / 10000 ta	ABST.	1 / 73 cp 46 / 10000 ta
------	-------------------------------	--------	-----------------------------	-------	----------------------------

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

Ont voté contre : M. SAINT CHARLES Henri (137)

Se sont abstenus : Mme BANDOUD Marion (46)

Il est procédé à un vote pour M. CARPENTIER Samuel

POUR	22 / 73 cp 5374 / 10000 ta	CONTRE	1 / 73 cp 137 / 10000 ta	ABST.	1 / 73 cp 46 / 10000 ta
------	-------------------------------	--------	-----------------------------	-------	----------------------------

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

Ont voté contre : M. SAINT CHARLES Henri (137)

Se sont abstenus : Mme BANDOUD Marion (46)

Il est procédé à un vote pour Mme ou M. DELMAS OU BESSEYRE Victor Ou Ophélie

POUR	22 / 73 cp 5374 / 10000 ta	CONTRE	1 / 73 cp 137 / 10000 ta	ABST.	1 / 73 cp 46 / 10000 ta
------	-------------------------------	--------	-----------------------------	-------	----------------------------

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

Ont voté contre : M. SAINT CHARLES Henri (137)

Se sont abstenus : Mme BANDOUD Marion (46)

13	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	22 / 73 cp 5388 / 10000 ta	CONTRE	1 / 73 cp 107 / 10000 ta	ABST.	1 / 73 cp 62 / 10000 ta
------	-------------------------------	--------	-----------------------------	-------	----------------------------

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

Ont voté contre : INDIVISION NIU DAZHONG ET ZHANG WENJUN (107)

Se sont abstenus : Mme DRACON Anne Marie (62)

14	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	21 / 73 cp 5342 / 10000 ta	CONTRE	1 / 73 cp 107 / 10000 ta	ABST.	2 / 73 cp 108 / 10000 ta
------	-------------------------------	--------	-----------------------------	-------	-----------------------------

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

Ont voté contre : INDIVISION NIU DAZHONG ET ZHANG WENJUN (107)

Se sont abstenus : Mme BANDOUE Marion (46), Mme DRACON Anne Marie (62)

15	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	23 / 73 cp 5450 / 10000 ta	CONTRE	1 / 73 cp 107 / 10000 ta	ABST.	0 / 73 cp 0 / 10000 ta
------	-------------------------------	--------	-----------------------------	-------	---------------------------

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

Ont voté contre : INDIVISION NIU DAZHONG ET ZHANG WENJUN (107)

16	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	23 / 73 cp 5450 / 10000 ta	CONTRE	1 / 73 cp 107 / 10000 ta	ABST.	0 / 73 cp 0 / 10000 ta
------	-------------------------------	--------	-----------------------------	-------	---------------------------

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

Ont voté contre : INDIVISION NIU DAZHONG ET ZHANG WENJUN (107)

17	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	21 / 22 cp 5342 / 5449 ta	CONTRE	1 / 22 cp 107 / 5449 ta	ABST.	2 cp 108 ta
------	------------------------------	--------	----------------------------	-------	----------------

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

Ont voté contre : INDIVISION NIU DAZHONG ET ZHANG WENJUN (107)

Se sont abstenus : Mme BANDOUE Marion (46), Mme DRACON Anne Marie (62)

18	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 dues 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.

Enfin, Après avoir délibéré, l'Assemblée Générale décide que les copropriétaires qui aggraveraient les charges de quelque manière que ce soit, par leur fait, celui de leur locataire ou des gens à leur service, auront à supporter seuls, l'intégralité des frais qui seraient ainsi occasionnés.

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

Il est procédé à un vote

POUR	22 / 73 cp 5388 / 10000 ta	CONTRE	1 / 73 cp 107 / 10000 ta	ABST.	1 / 73 cp 62 / 10000 ta
------	-------------------------------	--------	-----------------------------	-------	----------------------------

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

Ont voté contre : INDIVISION NIU DAZHONG ET ZHANG WENJUN (107)

Se sont abstenus : Mme DRACON Anne Marie (62)

19	Information sur les modalités de gestion	NON VOTE
----	--	----------

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.

20	Autorisation permanente accordée à la police municipale de pénétrer dans les parties communes (Loi du 21/01/1995)	VOTE
----	--	------

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	23 / 23 cp 5495 / 5495 ta	CONTRE	0 / 23 cp 0 / 5495 ta	ABST.	1 cp 62 ta
------	--	--------	--	-------	-----------------------------

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

Se sont abstenus : Mme DRACON Anne Marie (62)

21	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	21 / 21 cp 5431 / 5431 ta	CONTRE	0 / 21 cp 0 / 5431 ta	ABST.	3 cp 126 ta
------	------------------------------	--------	--------------------------	-------	----------------

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

Se sont abstenus : Mme BANDOUE Marion (46), Mme DRACON Anne Marie (62), Mme KOUAWO AYELE Krystele (18)

22	Travaux - Majorité simple - Remplacement des Chaudières	VOTE
----	---	------

Clé répartition : Charges Chauffage (CChau)

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 : **Remplacement des Chaudières**

Il est procédé à un vote

POUR	17 / 18 cp 4788 / 4904 ta	CONTRE	1 / 18 cp 116 / 4904 ta	ABST.	2 cp 161 ta
------	------------------------------	--------	----------------------------	-------	----------------

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

Ont voté contre : INDIVISION NIU DAZHONG ET ZHANG WENJUN (116)

Se sont abstenus : Mme DRACON Anne Marie (80), M. VERHAGUE Christophe (81)

22.1	Choix du fournisseur	ELEC
------	----------------------	------

Clé répartition : Charges Chauffage (CChau)

Majorité simple (Art. 24)

Proposition(s) : SAS IDEX ENERGIES, SAS JESEL & WIDEMANN ENERGIESContact : RODRIGUES Didier

L'assemblée désigne l'entreprise **SAS JESEL & WIDEMANN ENERGIES**Contact : **RODRIGUES Didier** pour un montant de **52051.8€** pour réaliser les travaux pour un montant de ... € T.T.C.

Il est procédé à un vote pour SAS IDEX ENERGIES

POUR	1 / 17 cp 2485 / 4852 ta	CONTRE	16 / 17 cp 2367 / 4852 ta	ABST.	3 cp 213 ta
------	-----------------------------	--------	------------------------------	-------	----------------

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

Ont voté contre : Mme BOUCHERAK Zahia (116), M. CARPENTIER Samuel (152), Mme ou M. COCHO Frédéric (157), Mme COUDURIER Rosilène (152), Mme ou M. DELMAS OU BESSEYRE Victor ou Ophélie (157), M. et Mme GUEMROUD & OLINY Houria & Charles (68), SCI L'AMANDINE (530), M. et Mme LOBRY & MAMICHEL Valentine & Thomas (86), M. LOUBATON Michael (80), Mme LUSSON Véronique (68), Mme MICHEL Marie (152), Mme ou M. MOREL Julien (152), INDIVISION NIU DAZHONG ET ZHANG WENJUN (116), M. et Mme RIILI & JEAN Maria & William (156), M. ROUSSEAU Maxime (74), M. SAINT CHARLES Henri (151)

Se sont abstenus : Mme BANDOUE Marion (52), Mme DRACON Anne Marie (80), M. VERHAGUE Christophe (81)

Il est procédé à un vote pour SAS JESEL & WIDEMANN ENERGIESContact : RODRIGUES Didier

POUR	16 / 17 cp 4736 / 4852 ta	CONTRE	1 / 17 cp 116 / 4852 ta	ABST.	3 cp 213 ta
------	------------------------------	--------	----------------------------	-------	----------------

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

Ont voté contre : INDIVISION NIU DAZHONG ET ZHANG WENJUN (116)

Se sont abstenus : Mme BANDOUE Marion (52), Mme DRACON Anne Marie (80), M. VERHAGUE Christophe (81)

22.2	Honoraires Syndic	VOTE
------	-------------------	------

Clé répartition : Charges Chauffage (CChau)

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 2 250.00 € 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	16 / 17 cp 4736 / 4852 ta	CONTRE	1 / 17 cp 116 / 4852 ta	ABST.	3 cp 213 ta
------	------------------------------	--------	----------------------------	-------	----------------

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

Ont voté contre : INDIVISION NIU DAZHONG ET ZHANG WENJUN (116)

Se sont abstenus : Mme BANDOUE Marion (52), Mme DRACON Anne Marie (80), M. VERHAGUE Christophe (81)

22.3	Modalités de financement	VOTE
------	--------------------------	------

Clé répartition : Charges Chauffage (CChau)

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 chauffage

L'Assemblée Générale demande au syndic de mobiliser le fonds travaux Loi ALUR à hauteur de la somme de 20 000.00 €.

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 01/07/2025

Conséquemment aux modalités d'appel de fonds définies ci-dessus l'Assemblée Générale souhaite que les travaux démarrent au mois de juillet 2025.

Il est procédé à un vote

POUR	16 / 17 cp 4736 / 4852 ta	CONTRE	1 / 17 cp 116 / 4852 ta	ABST.	3 cp 213 ta
------	------------------------------	--------	----------------------------	-------	----------------

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

Ont voté contre : INDIVISION NIU DAZHONG ET ZHANG WENJUN (116)

Se sont abstenus : Mme BANDOUE Marion (52), Mme DRACON Anne Marie (80), M. VERHAGUE Christophe (81)

22.4	Mandat au conseil syndical	VOTE
------	----------------------------	------

Clé répartition : Charges Chauffage (CChau)

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 **70 000.00 € TTC**, et autorise le syndic à passer commande en conséquence.

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

22.5	Date de démarrage	VOTE
------	-------------------	------

Clé répartition : Charges Chauffage (CChau)

Majorité simple (Art. 24)

L'Assemblée Générale arrête comme date de début de travaux le : **05/07/2025**.

Il est procédé à un vote

POUR	16 / 17 cp 4736 / 4852 ta	CONTRE	1 / 17 cp 116 / 4852 ta	ABST.	3 cp 213 ta
------	------------------------------	--------	----------------------------	-------	----------------

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

Ont voté contre : INDIVISION NIU DAZHONG ET ZHANG WENJUN (116)

Se sont abstenus : Mme BANDOUE Marion (52), Mme DRACON Anne Marie (80), M. VERHAGUE Christophe (81)

23	Mandat à donner au syndic afin d'ester en justice à l'encontre de Monsieur THLIJANE Moize aux fins de faire cesser l'utilisation de son appartement à usage commercial, location courte durée et non respect du règlement de copropriété	VOTE
----	--	------

Clé répartition : Charges Communes Générales (CCG)

Majorité simple (Art. 24)

Faire Rappel des faits

L'Assemblée Générale autorise le syndic :

- à ester en justice à l'encontre de **Monsieur THLIJANE MOIZE** afin de faire cesser l'utilisation de son appartement à usage commercial, location courte durée et non respect du règlement de copropriété et vote un budget d'un montant de **5 000.00 €**,

Afin d'accomplir cette mission, l'Assemblée Générale :

- Donne mandat au syndic pour représenter la copropriété devant toutes juridictions et faire appel à tous conseils nécessaires (avocat, maître d'œuvre, etc...) à la défense des intérêts de la copropriété,
- Prend acte que, conformément aux dispositions de l'art. 55 du décret du 17.3.1967, les copropriétaires seront informés par le syndic de l'avancement de la procédure lors de chaque Assemblée Générale,
- Confirme que les honoraires du syndic seront calculés conformément à son contrat,
- Autorise le syndic à procéder aux appels de fonds aux dates suivantes :
 - **01/07/2025** pour un montant de **5 000.00 €**,

Il est procédé à un vote

POUR	20 / 21 cp 5324 / 5431 ta	CONTRE	1 / 21 cp 107 / 5431 ta	ABST.	3 cp 126 ta
------	------------------------------	--------	----------------------------	-------	----------------

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

Ont voté contre : INDIVISION NIU DAZHONG ET ZHANG WENJUN (107)

Se sont abstenus : Mme BANDOUE Marion (46), Mme DRACON Anne Marie (62), Mme KOUAWO AYELE Krystele (18)

Clé répartition : Charges Communes Générales (CCG) Majorité absolue (Art. 25)

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des dispositions de l'article 9-1 de la loi du 10 juillet 1965 modifié par la loi n°2023-668 du 27 juillet 2023 (dite 'Loi Le Meur'), décide d'interdire, dans l'ensemble de la copropriété, la location des lots (à usage d'habitation) pour de courtes durées à une clientèle de passage n'y élisant pas domicile, à l'exception des cas prévus par la loi. En conséquence, sont interdites les locations de type meublé de tourisme, notamment celles proposées via des plateformes de location saisonnière.

Cette interdiction vise à garantir la destination résidentielle de l'immeuble et à préserver la tranquillité des occupants.

Il est procédé à un vote

POUR	20 / 73 cp 5324 / 10000 ta	CONTRE	0 / 73 cp 0 / 10000 ta	ABST.	4 / 73 cp 233 / 10000 ta
------	-------------------------------	--------	---------------------------	-------	-----------------------------

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

Se sont abstenus : Mme BANDOU Marion (46), Mme DRACON Anne Marie (62), Mme KOUAWO AYELE Krystele (18), INDIVISION NIU DAZHONG ET ZHANG WENJUN (107)

Clé répartition : Charges Communes Générales (CCG) Sans majorité

Aucun projet de résolution

Plus rien n'étant à l'Ordre du Jour et plus personne ne demandant la parole, Monsieur le Président déclare la séance levée le 10/06/2025 à 20:10:38.

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.

Président

M. COCHO Frédéric

Scrutateur(s)

M. JEAN William

Secrétaire

M. 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