



**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 - I-11958-14907-0 • Assurance RCP MMA IARD - 127124870
Retrouvez nous sur www.ifnor.fr et

Procès Verbal d'Assemblée Générale ordinaire du 24/09/2024 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 **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. **Examen et approbation du compte travaux - Refection Hall Kandinsky** - 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 absolue - Mise en place pot a boues magnétique et centrale de degazage** - Majorité absolue (Art. 25)
 - 23.1. **Choix du fournisseur - Jesel & Widemann - 15 154.70 € TTC** - Majorité absolue (Art. 25)

- 23.2. **Mandat au conseil syndical** - Majorité absolue (Art. 25)
- 23.3. **Honoraires Syndic** - Majorité absolue (Art. 25)
- 23.4. **Modalités de financement** - Majorité absolue (Art. 25)
- 24. **Divers - Majorité absolue - Mise en place Convention IRVE** - Majorité absolue (Art. 25)
 - 24.1. **Choix du fournisseur** - Majorité absolue (Art. 25)
 - 24.2. **En cas de validation de l'offre PARKNPLUG - Vote de la résolution ci après** - Majorité absolue (Art. 25)
 - 24.3. **En cas de validation de l'offre ZEPLUG - Vote de la résolution ci après** - Majorité absolue (Art. 25)
- 25. **Saisie immobilière des lots appartenant à [REDACTED]** - Majorité simple (Art. 24)
 - 25.1. **Autorisation du syndic à procéder à la saisie immobilière d'un lot** - Majorité simple (Art. 24)
 - 25.2. **Fixation du montant de la mise à prix** - Majorité simple (Art. 24)
 - 25.3. **Fixation du montant des sommes estimées définitivement perdues** - Majorité simple (Art. 24)
- 26. **Divers - Informations** - Sans majorité
- 27. **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 : M. CARPENTIER Samuel (138), Mme ou M. COCHO Frédéric (135), Mme COUDURIER Rosilène (122), Mme ou M. DELMAS OU BESSEYRE Victor ou Ophélie (125), SCI KERGORANGE JEG (1091), SCI L'AMANDINE (460), M. et Mme LOBRY & MAMICHEL Valentine & Thomas (81), M. MEGDOUD Killian (93), Mme MICHEL Marie (136), Mme ou M. MOREL Julien (137), M. ROUSSEAUX Maxime (67), M. TCHOU Eric (75)

Soit 12 / 73 copropriétaires, représentant 2660 / 10000 tantièmes.

Copropriétaires représentés sur le premier vote : SCI AJC (37) [rep. SCI L'AMANDINE], SCI LE ROALIGUEN (100) [rep. SCI KERGORANGE JEG], M. LOUBATON Michael (76) [rep. SCI L'AMANDINE]

Soit 3 / 73 copropriétaires, représentant 213 / 10000 tantièmes.

Copropriétaires ayant voté par correspondance sur le premier vote : M. BUI Duc Hung (74), STE IMMOBILIERE 3F (2041), M. VERHAGUE Christophe (76)

Soit 3 / 73 copropriétaires, représentant 2191 / 10000 tantièmes.

Copropriétaires absents et non représentés sur le premier vote : M. BANDO Jack (50), Mme BANDO Marion (46), M. et Mme BARAT & DOMONT Emmeline & Mickael (135), M. BLAHIC Eric (80), Mme BOUCHERAK Zahia (95), M. BOUNLIENG Noel (80), M. BUISSON Daniel (45), M. BUXEROLLES Antoine (122), 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 (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), Mme DRACON Anne Marie (62), 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), Mme KOUAWO AYELE Krystele (18), INDIVISION LESSERT (142), SCI LILIJOLIE (138), Mme LUSSON Véronique (65), 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), INDIVISION NIU DAZHONG ET ZHANG WENJUN (107), M. PHUNG Mathieu (70), Mme ou M. POLIPHEME Fritz (46), M. POMMEZ Olivier (75), Mme ou M. POUATOU Weladji (104), M. RIBARD Olivier (73), M. et Mme RIILI & JEAN Maria & William (144), M. SAINT CHARLES Henri (137), SCI SYBER (11), M. THLIJANE Moiz (131), M. TRUONG Frederic (46), [REDACTED] M. VIDAL Thierry (72), SCI YA LE JU (72), Mme ou M. ZHAO Liqlang (141), M. ZUBIZARRETA David (60)

Soit 55 / 73 copropriétaires, représentant 4936 / 10000 tantièmes.

A l'ouverture de séance, la feuille de présence fait ressortir que 18 copropriétaires sur 73 sont présents et représentés ou ont voté par correspondance. Ils réunissent 5064 / 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) : Monsieur CHATELAIN

Monsieur CHATELAIN est élu Président de séance.

Il est procédé à un vote pour Monsieur CHATELAIN

POUR	15 / 15 cp 2873 / 2873 ta	CONTRE	0 / 15 cp 0 / 2873 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)

Arrivée(s) : BOUNLIENG (80), LESSERT (142), RIILI & JEAN (144), SYBER (11)

Ainsi, 22 copropriétaires sur 73 vont participer au vote, soit 5441 tantièmes sur un total de 10000.

Proposition(s) : Mme ou M. COCHO Frédéric

M. COCHO Frédéric est élu Scrutateur.

Il est procédé à un vote pour Mme ou M. COCHO Frédéric

POUR	19 / 19 cp 3250 / 3250 ta	CONTRE	0 / 19 cp 0 / 3250 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	19 / 19 cp 3250 / 3250 ta	CONTRE	0 / 19 cp 0 / 3250 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) : CHENG (81)

Ainsi, 23 copropriétaires sur 73 vont participer au vote, soit 5522 tantièmes sur un total de 10000.

Les comptes et factures, ainsi que les annexes, pour l'exercice du **01/04/2023 au 31/03/2024**, 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 **31/03/2024**.

Le montant des dépenses voté à l'assemblée générale du **05/09/2023** est de **179 000.00 €**.

Les provisions appelées sont de **178 999.92 €**.

Le montant des dépenses des charges courantes de l'exercice arrêté au **31/03/2024** est de **200 177.40 €**.

Ce compte présente un solde **Débit** de **21 177.48 €** qui sera réparti après la présente assemblée.

Le montant de la trésorerie au **31/03/2024** s'élève à **4 510.00 €**.

Il est procédé à un vote

POUR	23 / 23 cp 5522 / 5522 ta	CONTRE	0 / 23 cp 0 / 5522 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	------------------------------	--------	--------------------------	-------	--------------

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

5 Examen et approbation du compte travaux - Refection Hall Kandinsky

VOTE

Clé répartition : Charges Bâtiment Kandinsky (CBK)

Majorité simple (Art. 24)

Les comptes et factures, ainsi que les annexes, du compte travaux **Refection Hall Kandinsky**, 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 **Refection Hall Kandinsky** de l'exercice clos le 31/03/2024.

Le montant des dépenses voté à l'assemblée générale du **05/09/2023** est de **4 304.00 €**.

Les provisions appelées sont de **4 304.02 €**.

Le montant des dépenses de ce compte est de **4 304.00 €**.

Ce compte présente **un solde créditeur de 0.02 €** qui sera réparti après la présente assemblée.

Il est procédé à un vote

POUR	7 / 7 cp 5258 / 5258 ta	CONTRE	0 / 7 cp 0 / 5258 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	----------------------------	--------	-------------------------	-------	--------------

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

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 31/03/2024.

Il est procédé à un vote

POUR	23 / 23 cp 5522 / 5522 ta	CONTRE	0 / 23 cp 0 / 5522 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	------------------------------	--------	--------------------------	-------	--------------

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

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 ses co-gérants M. Bernard DUVAL et M. Christophe PEREZ, 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 0 mois 25 jours**.

Son mandat prend effet le **25/09/2024** pour se terminer le **30/09/2025**

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 01/04/2024 au 31/03/2025** 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	23 / 73 cp 5522 / 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 01/04/2024 au 31/03/2025** 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 demande au syndic de réajuster le budget à la somme de **200 000,00 €** de la manière suivante :

- Augmentation travaux divers

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 / 22 cp 5370 / 5446 ta	CONTRE	1 / 22 cp 76 / 5446 ta	ABST.	1 cp 76 ta
------	------------------------------	--------	---------------------------	-------	---------------

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

Ont voté contre : M. LOUBATON Michael (76)

Se sont abstenus : M. VERHAGUE Christophe (76)

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 **01/04/2025** au **31/03/2026** proposé à la somme de **202 000.00 €** (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	22 / 22 cp 5446 / 5446 ta	CONTRE	0 / 22 cp 0 / 5446 ta	ABST.	1 cp 76 ta
------	------------------------------	--------	--------------------------	-------	---------------

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

Se sont abstenus : M. LOUBATON Michael (76)

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.

Aussi si l'assemblée vote un pourcentage supérieur à 5%, c'est ce pourcentage qui sera appelé, à défaut et quel que soit le sens du vote, le syndic en application de l'article 14-2 de la loi du 10 Juillet 1965 procédera aux appels à hauteur de 5% du budget prévisionnel.

Il est procédé à un vote

POUR	21 / 73 cp 5370 / 10000 ta	CONTRE	2 / 73 cp 152 / 10000 ta	ABST.	0 / 73 cp 0 / 10000 ta
------	-------------------------------	--------	-----------------------------	-------	---------------------------

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

Ont voté contre : M. LOUBATON Michael (76), M. VERHAGUE Christophe (76)

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 **31/03/2024** 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	20 / 22 cp 5296 / 5448 ta	CONTRE	2 / 22 cp 152 / 5448 ta	ABST.	1 cp 74 ta
------	------------------------------	--------	----------------------------	-------	---------------

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

Ont voté contre : M. LOUBATON Michael (76), M. VERHAGUE Christophe (76)

Se sont abstenus : M. BUI Duc Hung (74)

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

Clé répartition : Charges Communes Générales (CCG)

Majorité absolue (Art. 25)

Proposition(s) : BESSALAH Djemila, COCHO Frédéric, GNALY Djetmoa Mathias, KERGORANGE JEGContact : LAYEC Ghislaine, LESSERT Nadim, RIILI & JEAN Maria & William, SACKO Kossa, Mme ou M. DELMAS OU BESSEYRE Victor ou Ophélie, Mme ou M. MOREL Julien, M. CARPENTIER Samuel

La composition actuelle du Conseil Syndical est la suivante :

- **BESSALAH Djemila**
- **COCHO Frédéric**
- **GNALY Djetmoa Mathias**
- **KERGORANGE JEG Contact : LAYEC Ghislaine (SCI)**
- **LESSERT Nadim**
- **RIILI & JEAN Maria & William**
- **SACKO Kossa**

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	23 / 73 cp 5522 / 10000 ta	CONTRE	0 / 73 cp 0 / 10000 ta	ABST.	0 / 73 cp 0 / 10000 ta
------	-------------------------------	--------	---------------------------	-------	---------------------------

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

Il est procédé à un vote pour COCHO Frédéric

POUR	23 / 73 cp 5522 / 10000 ta	CONTRE	0 / 73 cp 0 / 10000 ta	ABST.	0 / 73 cp 0 / 10000 ta
------	-------------------------------	--------	---------------------------	-------	---------------------------

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

Il est procédé à un vote pour GNALY Djetmoa Mathias

POUR	2 / 73 cp 150 / 10000 ta	CONTRE	21 / 73 cp 5372 / 10000 ta	ABST.	0 / 73 cp 0 / 10000 ta
------	-----------------------------	--------	-------------------------------	-------	---------------------------

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

Ont voté pour : M. BUI Duc Hung (74), M. VERHAGUE Christophe (76)

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

POUR	23 / 73 cp 5522 / 10000 ta	CONTRE	0 / 73 cp 0 / 10000 ta	ABST.	0 / 73 cp 0 / 10000 ta
------	-------------------------------	--------	---------------------------	-------	---------------------------

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

Il est procédé à un vote pour LESSERT Nadim

POUR	23 / 73 cp 5522 / 10000 ta	CONTRE	0 / 73 cp 0 / 10000 ta	ABST.	0 / 73 cp 0 / 10000 ta
------	-------------------------------	--------	---------------------------	-------	---------------------------

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

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

POUR	23 / 73 cp 5522 / 10000 ta	CONTRE	0 / 73 cp 0 / 10000 ta	ABST.	0 / 73 cp 0 / 10000 ta
------	-------------------------------	--------	---------------------------	-------	---------------------------

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

Il est procédé à un vote pour SACKO Kossa

POUR	2 / 73 cp 150 / 10000 ta	CONTRE	21 / 73 cp 5372 / 10000 ta	ABST.	0 / 73 cp 0 / 10000 ta
------	-----------------------------	--------	-------------------------------	-------	---------------------------

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

Ont voté pour : M. BUI Duc Hung (74), M. VERHAGUE Christophe (76)

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

POUR	20 / 73 cp 3331 / 10000 ta	CONTRE	0 / 73 cp 0 / 10000 ta	ABST.	0 / 73 cp 0 / 10000 ta
------	-------------------------------	--------	---------------------------	-------	---------------------------

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

Ont voté pour : SCI AJC (37), M. BOUNLIENG Noel (80), M. CARPENTIER Samuel (138), Mme ou M. CHENG (81), Mme ou M. COCHO Frédéric (135), Mme COUDURIER Rosilène (122), Mme ou M. DELMAS OU BESSEYRE Victor ou Ophélie (125), SCI KERGORANGE JEG (1091), SCI L'AMANDINE (460), SCI LE ROALIGUEN (100), INDIVISION LESSERT (142), M. et Mme LOBRY & MAMICHEL Valentine & Thomas (81), M. LOUBATON Michael (76), M. MEGDOUD Killian (93), Mme MICHEL Marie (136), Mme ou M. MOREL Julien (137), M. et Mme RIILI & JEAN Maria & William (144), M. ROUSSEAUX Maxime (67), SCI SYBER (11), M. TCHOU Eric (75)

Il est procédé à un vote pour Mme ou M. MOREL Julien

POUR	20 / 73 cp 3331 / 10000 ta	CONTRE	0 / 73 cp 0 / 10000 ta	ABST.	0 / 73 cp 0 / 10000 ta
------	-------------------------------	--------	---------------------------	-------	---------------------------

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

Ont voté pour : SCI AJC (37), M. BOUNLIENG Noel (80), M. CARPENTIER Samuel (138), Mme ou M. CHENG (81), Mme ou M. COCHO Frédéric (135), Mme COUDURIER Rosilène (122), Mme ou M. DELMAS OU BESSEYRE Victor ou Ophélie (125), SCI KERGORANGE JEG (1091), SCI L'AMANDINE (460), SCI LE ROALIGUEN (100), INDIVISION LESSERT (142), M. et Mme LOBRY & MAMICHEL Valentine & Thomas (81), M. LOUBATON Michael (76), M. MEGDOUD Killian (93), Mme MICHEL Marie (136), Mme ou M. MOREL Julien (137), M. et Mme RIILI & JEAN Maria & William (144), M. ROUSSEAUX Maxime (67), SCI SYBER (11), M. TCHOU Eric (75)

Il est procédé à un vote pour M. CARPENTIER Samuel

POUR	20 / 73 cp 3331 / 10000 ta	CONTRE	0 / 73 cp 0 / 10000 ta	ABST.	0 / 73 cp 0 / 10000 ta
------	-------------------------------	--------	---------------------------	-------	---------------------------

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

Ont voté pour : SCI AJC (37), M. BOUNLIENG Noel (80), M. CARPENTIER Samuel (138), Mme ou M. CHENG (81), Mme ou M. COCHO Frédéric (135), Mme COUDURIER Rosilène (122), Mme ou M. DELMAS OU BESSEYRE Victor ou Ophélie (125), SCI KERGORANGE JEG (1091), SCI L'AMANDINE (460), SCI LE ROALIGUEN (100), INDIVISION LESSERT (142), M. et Mme LOBRY & MAMICHEL Valentine & Thomas (81), M. LOUBATON Michael (76), M. MEGDOUD Killian (93), Mme MICHEL Marie (136), Mme ou M. MOREL Julien (137), M. et Mme RIILI & JEAN Maria & William (144), M. ROUSSEAUX Maxime (67), SCI SYBER (11), M. TCHOU Eric (75)

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	23 / 73 cp 5522 / 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	23 / 73 cp 5522 / 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	23 / 73 cp 5522 / 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	23 / 73 cp 5522 / 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	23 / 23 cp 5522 / 5522 ta	CONTRE	0 / 23 cp 0 / 5522 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
----	----------------------------------	------

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	23 / 73 cp 5522 / 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

20 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.

21	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 5522 / 5522 ta	CONTRE	0 / 23 cp 0 / 5522 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
----	---	------

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	2 / 22 cp 2117 / 5448 ta	CONTRE	20 / 22 cp 3331 / 5448 ta	ABST.	1 cp 74 ta
------	-----------------------------	--------	------------------------------	-------	---------------

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

Ont voté pour : STE IMMOBILIERE 3F (2041), M. VERHAGUE Christophe (76)

Se sont abstenus : M. BUI Duc Hung (74)

23 Travaux - Majorité absolue - Mise en place pot a boues magnétique et centrale de degazage	VOTE
---	-------------

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 pot a boues magnétique et Centrale de Dégazage**

Il est procédé à un vote

POUR	19 / 68 cp 5019 / 10000 ta	CONTRE	0 / 68 cp 0 / 10000 ta	ABST.	0 / 68 cp 0 / 10000 ta
------	-------------------------------	--------	---------------------------	-------	---------------------------

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

23.1	Choix du fournisseur - Jesel & Widemann - 15 154.70 € TTC	VOTE
-------------	--	-------------

Clé répartition : Charges Chauffage (CChau)

Majorité absolue (Art. 25)

L'assemblée désigne l'entreprise **Jesel & Widemann** pour réaliser les travaux pour un montant de **15 154,70 € T.T.C.**

Il est procédé à un 1er vote

POUR	16 / 68 cp 4691 / 10000 ta	CONTRE	2 / 68 cp 242 / 10000 ta	ABST.	1 / 68 cp 86 / 10000 ta
------	-------------------------------	--------	-----------------------------	-------	----------------------------

L'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pu se décider à la majorité prévue de l'article 25, mais le projet ayant recueilli au moins le tiers des voix favorables, l'Assemblée procède à un second vote à la majorité de l'article 24

Ont voté pour : M. BUI Duc Hung (81), M. CARPENTIER Samuel (152), Mme ou M. COCHO Frédéric (157), Mme COUDURIER Rosilène (152), Mme ou M. DELMAS OU BESSEYRE Victor ou Ophélie (157), SCI L'AMANDINE (530), M. et Mme LOBRY & MAMICHEL Valentine & Thomas (86), M. LOUBATON Michael (80), M. MEGDOUD Killian (116), Mme MICHEL Marie (152), Mme ou M. MOREL Julien (152), M. et Mme RIILI & JEAN Maria & William (156), M. ROUSSEaux Maxime (74), STE IMMOBILIERE 3F (2485), M. TCHOU Eric (80), M. VERHAGUE Christophe (81)

Se sont abstenus : Mme ou M. CHENG (86)

Il est procédé à un 2ème vote

POUR	16 / 18 cp 4691 / 4933 ta	CONTRE	2 / 18 cp 242 / 4933 ta	ABST.	1 cp 86 ta
------	------------------------------	--------	----------------------------	-------	---------------

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

Ont voté contre : M. BOUNLIENG Noel (86), INDIVISION LESSERT (156)

Se sont abstenus : Mme ou M. CHENG (86)

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

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

23.3 Honoraires Syndic

VOTE

Clé répartition : Charges Chauffage (CChau)

Majorité absolue (Art. 25)

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

23.4 Modalités de financement

VOTE

Clé répartition : Charges Chauffage (CChau)

Majorité absolue (Art. 25)

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 15 154,70€.

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 01/11/2024

Conséquemment aux modalités d'appel de fonds définies ci-dessus l'Assemblée Générale souhaite que les travaux démarrent au 15/10/2024.

Il est procédé à un vote

POUR	19 / 68 cp 5019 / 10000 ta	CONTRE	0 / 68 cp 0 / 10000 ta	ABST.	0 / 68 cp 0 / 10000 ta
------	-------------------------------	--------	---------------------------	-------	---------------------------

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

24 Divers - Majorité absolue - Mise en place Convention IRVE

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 Installation de Recharge de Véhicule Electrique**

Il est procédé à un vote

POUR	23 / 73 cp 5522 / 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

24.1 Choix du fournisseur

ELEC

Clé répartition : Charges Communes Générales (CCG)

Majorité absolue (Art. 25)

Proposition(s) : SOCIETE PARK'N PLUG, SAS ZEPLUG

L'assemblée désigne l'entreprise \$liste_fournisseurs\$ afin de mettre en place une convention d'installation de recharge pour véhicule électrique

Il est procédé à un vote pour SOCIETE PARK'N PLUG

POUR	0 / 73 cp 0 / 10000 ta	CONTRE	19 / 73 cp 3238 / 10000 ta	ABST.	1 / 73 cp 93 / 10000 ta
------	---------------------------	--------	-------------------------------	-------	----------------------------

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

Se sont abstenus : M. MEGDOUD Killian (93)

Il est procédé à un vote pour SAS ZEPLUG

POUR	21 / 73 cp 5372 / 10000 ta	CONTRE	0 / 73 cp 0 / 10000 ta	ABST.	0 / 73 cp 0 / 10000 ta
------	-------------------------------	--------	---------------------------	-------	---------------------------

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

Ont voté pour : SCI AJC (37), M. BOUNLIENG Noel (80), M. CARPENTIER Samuel (138), Mme ou M. CHENG (81), Mme ou M. COCHO Frédéric (135), Mme COUDURIER Rosilène (122), Mme ou M. DELMAS OU BESSEYRE Victor ou Ophélie (125), SCI KERGORANGE JEG (1091), SCI L'AMANDINE (460), SCI LE ROALIGUEN (100), INDIVISION LESSERT (142), M. et Mme LOBRY & MAMICHEL Valentine & Thomas (81), M. LOUBATON Michael (76), M. MEGDOUD Killian (93), Mme MICHEL Marie (136), Mme ou M. MOREL Julien (137), M. et Mme RIILLI & JEAN Maria & William (144), M. ROUSSEAU Maxime (67), SCI SYBER (11), M. TCHOU Eric (75), STE IMMOBILIERE 3F (2041)

Clé répartition : Charges Communes Générales (CCG)

Majorité absolue (Art. 25)

Rappel de l'article 24-5 de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

« I.- Lorsque l'immeuble possède des emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif et n'est pas équipé de stationnements sécurisés pour les vélos, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question des travaux permettant le stationnement sécurisé des vélos, ainsi que la présentation des devis élaborés à cet effet.

II.- Les III et IV du présent article sont applicables lorsque l'immeuble possède des emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif et n'est pas équipé des installations électriques intérieures et extérieures permettant l'alimentation de ces emplacements pour permettre la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables ou des installations de recharge électrique permettant un comptage individuel pour ces mêmes véhicules.

III.- Quand les travaux permettant de réaliser les installations mentionnées au II n'ont pas été réalisés, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires la question de la réalisation d'une étude portant sur l'adéquation des installations électriques existantes aux équipements de recharge et, le cas échéant, les travaux à réaliser à cet effet.

IV.- Le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires la question des travaux mentionnés au I du II de l'article 24 ou au j de l'article 25 et, le cas échéant, les conditions de gestion ultérieure du nouveau réseau électrique.

Sont joints à la convocation à l'assemblée générale des copropriétaires :

1° Le détail des travaux à réaliser ;

2° Les devis et les plans de financement élaborés à cet effet ;

3° Le cas échéant, le projet de contrat fixant les conditions de gestion du réseau électrique modifié ;

4° Lorsqu'elle a été réalisée, l'étude mentionnée au III du présent article.

Un ou plusieurs copropriétaires peuvent demander au syndic d'inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires la question des travaux mentionnés au premier alinéa du présent IV pour qu'ils soient réalisés sous la responsabilité du syndicat des copropriétaires et aux frais des seuls copropriétaires demandeurs. Cette délibération est adoptée dans les conditions prévues au I de l'article 24.

NOTA :

Conformément aux III et IV de l'article 69 de la loi n° 2019-1428 du 24 décembre 2019 :

III.- L'article 24-5 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est applicable, dans sa rédaction résultant de la présente loi, aux assemblées générales de copropriétaires convoquées à compter du premier jour du troisième mois suivant la promulgation de la présente loi.

IV.- Le syndic inscrit les questions mentionnées au III et au premier alinéa du IV de l'article 24-5 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, dans sa rédaction résultant de la présente loi, à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires avant le 1er janvier 2023. »

Il est rappelé que la copropriété a demandé au [syndic/conseil syndical] d'étudier la possibilité de réaliser dans les parties communes une infrastructure collective de pré-équipement des emplacements de stationnement de l'immeuble pour la recharge de véhicules électriques et hybrides.

Dans ce cadre, l'offre commune proposée par la société LOGIVOLT TERRITOIRES (LOGIVOLT) et l'opérateur PARKNPLUG (via son offre LUNIK), (ci-après désignée le « FIM »), jointe à la convocation à la présente assemblée, a été sélectionnée par l'Assemblée générale.

Le FIM est une société dédiée à l'investissement dans les infrastructures pour la recharge de véhicules électriques et hybrides rechargeables.

Le FIM a conçu une offre destinée aux syndicats des copropriétaires ayant décidé la réalisation dans les parties communes d'une infrastructure éligible de pré-équipement des emplacements pour la recharge de véhicules électriques et hybrides, réalisée par une entreprise tierce, ci-après désignée l'« **Opérateur** ». Dans ce cadre, le FIM peut acquérir l'infrastructure collective de pré-équipement lors de sa réception conforme et

de l'installation d'au moins un premier point de recharge individuel et assurer le portage financier mutualisé du coût du pré-équipement pour la copropriété, jusqu'à son amortissement au fur et à mesure de la connexion à celui-ci de points de recharge individuels additionnels pour un coût

prédéterminé. **Aucun frais ne sera engagé ni même avancé par la copropriété dans le cadre de ce programme.**

L'assemblée générale a pris connaissance du projet d'installation électrique commune pour permettre la recharge de véhicules électriques et hybrides et ses conditions contractuelles et financières formulés dans l'offre susvisée et les documents y relatifs joints à la convocation, à savoir :

- Le projet de contrat de réalisation, de gestion, d'entretien et de maintenance (ci-après désigné, le « Contrat Opérateur ») à conclure entre le syndicat des copropriétaires et l'Opérateur, pour la réalisation des travaux de pré-équipement des emplacements de stationnement de l'immeuble pour la recharge de véhicules électriques et hybrides ainsi que pour la gestion, l'entretien et la maintenance de cette infrastructure de pré-équipement, avec en annexe le descriptif détaillé des travaux et le plan technique d'intervention y relatifs ;
- Le projet de convention de portage mutualisé d'une infrastructure collective de pré-équipement d'emplacements de stationnement pour la recharge de véhicules électriques et hybrides (ci-après désignée, la « Convention de Portage Mutualisé ») à conclure entre le FIM, le syndicat des copropriétaires et l'Opérateur ;

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de procéder aux travaux de réalisation d'une infrastructure collective de pré-équipement des emplacements de stationnement de l'immeuble pour permettre la recharge de véhicules électriques et hybrides, acquise et financée par le FIM, conformément au projet d'installation et ses conditions contractuelles et financières tels que figurant dans les documents joints à la convocation dont les principaux termes et conditions sont les suivants :

- Nom de l'Opérateur : PARKNPLUG
- Nom du Contrat Opérateur / de l'offre Opérateur : 'OFFRE LUNIK
PARKNPLUG : CONTRAT D'INSTALLATION ET EXPLOITATION D'UNE
INFRASTRUCTURE DE RECHARGE POUR VEHICULES ELECTRIQUES'
- Durée du Contrat Opérateur : Cinq (5) ans

Cette installation sera réalisée après information des copropriétaires par affichette de la date prévisible des travaux sous réserve de sa faisabilité technique.

L'assemblée générale autorise l'Opérateur PARKNPLUG à accéder aux parkings – sauf contre-indication - dès lors qu'une demande sera formulée par un copropriétaire pour installer à ses frais une borne de recharge sur son emplacement privatif. Il sera permis d'utiliser les gaines, passages et chemins de câbles existants ou créés après réalisation des travaux d'installation de l'infrastructure. Les travaux seront réalisés selon les normes en vigueur et en application des règles de l'art.

A cette fin, l'assemblée générale donne pouvoir au syndic pour signer, au nom et pour le compte du syndicat des copropriétaires, les actes nécessaires à la réalisation de ladite infrastructure collective, à savoir :

- Le Contrat Opérateur à conclure entre le syndicat des copropriétaires et la société PARKNPLUG, en qualité d'Opérateur
- La Convention de Portage Mutualisé à conclure entre le FIM, le syndicat des copropriétaires et l'Opérateur ;

et plus d'accomplir tous actes et formalités nécessaires à la signature et l'exécution du Contrat Opérateur et de la Convention de Portage Mutualisé visés ci-dessus et, généralement, faire le nécessaire.

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

24.3 En cas de validation de l'offre ZEPLUG - Vote de la résolution ci après

VOTE

Clé répartition : Charges Communes Générales (CCG)

Majorité absolue (Art. 25)

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, autorise la société Zeplug SAS à effectuer l'installation, la gestion et l'entretien d'une infrastructure de recharge pour véhicules électriques et hybrides rechargeables:

- Sans frais pour la copropriété,
- Sans obligation d'abonnement pour les occupants,
- Avec installation dès le premier utilisateur
 - Dans le cadre d'une convention dont le modèle est joint au dossier.

Principes de l'offre Zeplug :

1. **Zeplug installe à ses frais une infrastructure dédiée à la recharge** et ouvre un nouveau point de livraison indépendant de celui des parties communes sur lequel Zeplug prend son propre abonnement d'électricité verte.
2. Zeplug installe une borne de recharge sur l'emplacement de parking de chaque résident

qui le souhaite. **Chaque utilisateur est propriétaire de son point de charge.** L'installation se fait **dès le premier utilisateur**, sans obligation d'abonnement pour les occupants.

3. Chaque utilisateur a le choix entre :

Une offre au forfait **sans engagement et tout compris, incluant un forfait d'électricité**

Une offre **au réel avec un abonnement mensuel fixe et l'électricité facturée au réel** de la consommation

Il est procédé à un vote

POUR	21 / 73 cp 5372 / 10000 ta	CONTRE	1 / 73 cp 74 / 10000 ta	ABST.	1 / 73 cp 76 / 10000 ta
------	-------------------------------	--------	----------------------------	-------	----------------------------

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

Ont voté contre : M. BUI Duc Hung (74)

Se sont abstenus : M. VERHAGUE Christophe (76)

25 Saisie immobiliere des lots appartenant

VOTE

Clé répartition : Charges Communes Générales (CCG)

Majorité simple (Art. 24)

Aucun projet de résolution

Il est procédé à un vote

POUR	22 / 22 cp 3481 / 3481 ta	CONTRE	0 / 22 cp 0 / 3481 ta	ABST.	1 cp 2041 ta
------	------------------------------	--------	--------------------------	-------	-----------------

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

Se sont abstenus : STE IMMOBILIERE 3F (2041)

25.1 Autorisation du syndic à procéder a la saisie immobilière d'un lot	VOTE
--	-------------

Clé répartition : Charges Communes Générales (CCG)

Majorité simple (Art. 24)

Après avoir entendu l'exposé du syndic sur l'état des procédures de recouvrement à l'encontre de la [REDACTED] propriétaire des lots **n° 147 & 252** débiteur à l'encontre du syndicat des copropriétaires, à la date du 27/08/2024, de la somme de **7 711.43 euros**, l'assemblée générale habilite son syndic, dans les conditions prévues à l'article 55 du décret du 17 mars 1967 à introduire une procédure de saisie immobilière à l'encontre de [REDACTED] en vue de mettre en vente judiciaire aux enchères publiques les lots **n° 147 & 252** dans l'immeuble **CARRE D ART sis 86 Avenue de paris 94800 Villejuif** appartenant à la [REDACTED]

Il est procédé à un vote

POUR	23 / 23 cp 5522 / 5522 ta	CONTRE	0 / 23 cp 0 / 5522 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	------------------------------	--------	--------------------------	-------	--------------

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

25.2 Fixation du montant de la mise a prix	VOTE
---	-------------

Clé répartition : Charges Communes Générales (CCG)

Majorité simple (Art. 24)

Les copropriétaires proposent que la mise à prix des lots n° 147 & 252 appartenant à [REDACTED] dans l'immeuble Carré d'Art soit fixée à la somme de **15 800.00 euros**
L'assemblée générale prend acte qu'à défaut d'enchérisseur, le syndicat des copropriétaires sera déclaré adjudicataire d'office pour le montant de la mise à prix qu'il décide de fixer à 15 800.00 .euros
Dans cette hypothèse, l'assemblée générale donne dès à présent mandat au syndic de :
Procéder aux appels de fonds nécessaires pour couvrir le paiement du prix, augmenté des frais et honoraires, selon l'échéancier suivant :
- 1°) appel le 01/10/2025 pour un montant de **15 800.00 euros**

Il est procédé à un vote

POUR	23 / 23 cp 5522 / 5522 ta	CONTRE	0 / 23 cp 0 / 5522 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	------------------------------	--------	--------------------------	-------	--------------

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

25.3 Fixation du montant des sommes estimées définitivement perdues

VOTE

Clé répartition : Charges Communes Générales (CCG)

Majorité simple (Art. 24)

Après avoir entendu l'exposé du syndic, l'assemblée générale fixe le montant des sommes estimées définitivement perdues à la somme de **0.00 euros**

Cette somme est donc répartie en charges communes générales entre tous les copropriétaires.

Une fois la procédure clôturée, il sera établi un décompte définitif qui est bien évidemment susceptible de modifier cette somme

Il est procédé à un vote

POUR	22 / 23 cp 5448 / 5522 ta	CONTRE	1 / 23 cp 74 / 5522 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	------------------------------	--------	---------------------------	-------	--------------

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

Ont voté contre : M. BUI Duc Hung (74)

26 Divers - Informations

NON
VOTE

Clé répartition : Charges Communes Générales (CCG)

Sans majorité

Le syndic rappelle que l'installation de Climatiseur et de store ban nécessite une demande en Assemblée Générale afin de présenter le projet et son impact sur la copropriété.

Il est également indiqué que le contrat de fourniture de gaz arrive à échéance en décembre 2024. Ce dernier sera négocié auprès d'un courtier d'énergie afin de défendre au mieux les intérêts de la copropriété.

Le syndic rappelle également l'obligation pour les copropriétaire qui loue leur appartement pour des courtes durées de fournir les autorisations administratives obtenues auprès de la mairie.

27 Questions diverses

NON
VOTE

Clé répartition : Charges Communes Générales (CCG)

Sans majorité

L'Assemblée Générale demande :

- que JESEL & WIDEMANN affecte un nouveau technicien à la copropriété
- que des courriers aux propriétaires des appartements n°224 & 263 loués en AIRBNB soit envoyés
- que les encombrants des locaux vélo soient mis à la poubelle
- des devis soient faits afin de procéder à la ventilation du local vélo du -1

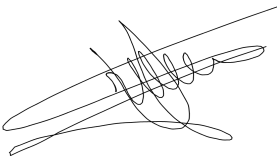
- que des courriers soient faits aux propriétaires des boxes afin que ces dernier enlève les produits inflammables

Plus rien n'étant à l'Ordre du Jour et plus personne ne demandant la parole, Monsieur le Président déclare la séance levée le 24/09/2024 à 21:04.

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

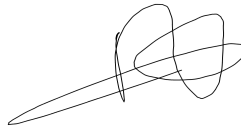
Fait dans la salle Salle Paroissiale Saint Cyr Sainte Juliette au 2 Ruelle aux Puits 94800 VILLEJUIF.

Président



Monsieur CHATELAIN

Scrutateur(s)



Mme ou M. COCHO Frédéric

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