



BSGI
SYNDIC - GESTION - TRANSACTIONS

12 Place Georges POMPIDOU -
93160 NOISY le GRAND
Tél : 01.58.03.58.22 Fax : 01.43.05.94.90
coprobsgi@gmail.com - Garantie CEGC -
Carte professionnelle CPI7701201500000068
délivrée par la CCI de Seine et Marne

Lettre Recommandée avec AR
aux absents et opposants

C9355.

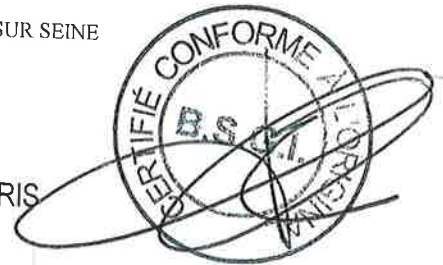
**PROCES VERBAL
ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DU JEUDI 02 AVRIL 2026**

Copropriété : 29/31 AVENUE COMMUNE DE PARIS
94400 VITRY SUR SEINE

Mesdames et Messieurs les Copropriétaires de l'immeuble sis au :
29/31 AVENUE COMMUNE DE PARIS 94400 VITRY SUR SEINE
se sont réunis en assemblée générale Ordinaire laquelle s'est tenue le :

Jeudi 02 Avril 2026 à 18:00

à
SALLE COMMUNE DE PARIS
6 AVENUE DE LA COMMUNE DE PARIS
94400 VITRY SUR SEINE



Il a été dressé une feuille de présence qui a été signée par tous les copropriétaires présents et par les mandataires de ceux qui s'étaient faits représenter.
D'après la feuille de présence tenue à l'entrée de la salle de réunion, il est constaté que :

Sont présents ou représentés :

64 copropriétaire(s) sur 121 au total représentant ensemble 57106/100000 tantièmes

Sont absents et non représentés :

57 copropriétaire(s) totalisant 42894/100000 tantièmes
55002 ALVES PINTO DE SOUSA NISERTO ... (385), 55003 AOUN CHRISTIANE (427), 55004 ARDAMIS CATHERINE (761), 55006 BARTHELAT FRANCOIS
JULIEN (412), 55007 BAUMANN ~ JULIEN (831), 55015 BRUCATO CLAUDIO (431), 55018 CHACHOUA LAZIZ OU HOURIA (727), 55021 CHANIS HERVE
(445), 55022 CHATELAIN PATRICK (398), 55024 CHTIOUI OU AGDI TAREK OU FARAH (405), 55026 COUTANT LERDPETAYAKHUN (710), 55027 DA SILVA
... (859), 55031 DICKA ~ ALICE (879), 55033 DUVERGER THI NGOC ANH (749), 55127 FALCON REAL ESTATE (760), 55035 FRAVAL JOSIANNE (993), 55041
HEURTEMATTE JEAN-PIERRE (717), 55043 HU LIIDA VICTOR (715), 55045 JULES ANASTHASIE JOSEPH OU BEATRIX (816), 55046 KM IMMOBILIER M.
MORGAND (1045), 55055 LE BA PHUOC OU THI BICH VAN (644), 55058 LIM CHAN (435), 55060 LIU XIAOBO (1134), 55064 MAIER FAOUZIA ROMAIN
XAVIER (734), 55065 MEDJOUB YOANN/SONIA (677), 55067 MELKI ROGER (1249), 55069 MEY DAVID (894), 55072 MPATSWENUMUGABO ALPHONSINE
(409), 55126 NGUYEN HOANG THI (938), 55073 NGUYEN MINH (764), 55124 NGUYEN THU/PHU (716), 55079 OUSSAID SANAA (797), 55080 PACIFIQUE
CHEZ MME GOUTHY (839), 55082 PONTOU OU BERTHAULT ANTOINE (750), 55084 ROZIERE JACQUES SOLANGE (928), 55090 SAUNIER LUCIENNE (721),
55092 SEBAA SAMIR (1049), 55093 SENA LUIGI - GIUSEPPA (879), 55091 SEVILLANA ... (424), 55094 SOUKASEUM STEPHANIE (1271), 55096 TA HENG
KONG (390), 55098 TAN DARAS (874), 55099 TAYLLA M. BENEL (725), 55068 TOTOASY MEULI FLORICA (839), 55104 TRY ~ DESCART (742), 55105
VACCARIELLO GUILLAUME - MARIE BRIGITTE (401), 55106 VONG SISSI (707), 55107 WEN BINGYUN (982), 55108 WOSTYN DAVID (1023), 55110 YOU
KHEANG ... (808), 55113 ZANOUN ASSIA (731), 55114 ZHAN YING (718), 55116 ZHAO MIN (1294), 55117 ZHOU RIHAN (831), 55118 ZNATI MOHAMED (394),
55119 ZOCEVIC SLOBODAN (824), 55120 ZOTA IONUT OU ANDREEA ANAMIA (894)

Il est rappelé que l'assemblée a été appelée à statuer sur l'ordre du jour suivant :

ORDRE DU JOUR

1. ELECTION DU BUREAU
2. RAPPORT MORAL DU CONSEIL SYNDICAL
3. APPROBATION DES COMPTES
4. ELECTION DU CABINET BSGI, APPROBATION DE SON CONTRAT, ET FIXATION DE LA DUREE DE SON CONTRAT
5. NOMINATION DU CONSEIL SYNDICAL
6. BUDGET PREVISIONNEL 2025/2026
7. FIXATION D'UN MONTANT DE COTISATION AU FONDS DE TRAVAUX
8. PRESENTATION ET APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE SUIVANT 2026/2027
9. FIXATION DES MODALITES DE CONSULTATION DES PIECES JUSTIFICATIVES DE CHARGES
10. MONTANT CONTRATS/MARCHE CONSULTATION DU CS OBLIGATOIRE
11. MONTANT CONTRATS/MARCHE MISE EN CONCURRENCE
12. APPLICATION D'UNE PROVISION D'EAU EN CAS D'IMPOSSIBILITE DE RELEVÉ

13. REALISATION D'UN DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL INCLUANT UN PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX ET UN DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE COLLECTIF
14. TRAVAUX : EXTENSION DE LA VIDEOSURVEILLANCE
15. SAISIE IMMOBILIERE DES LOTS N° 36-81 ET 306 APPARTENANT A MR ET MME JULES
16. REGULARISATION DES SOLDES DEBITEURS LIES AUX ERREURS DE COMPTAGE D'EAU
17. ENCADREMENT DES PROCEDURES DE RECOUVREMENT DES IMPAYES
18. AUTORISATION DE REQUISITION PERMANENTE AUX SERVICES DE POLICE MUNICIPALE
19. QUESTIONS DIVERSES

-----0000000-----

1. ELECTION DU BUREAU

1.1. Élection du Président de séance

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Résolution :

M SALHI est élu Président(de séance.

Ont participé au vote 64 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 121, représentant 57106/100000 tantièmes.

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

57106 / 57106	Votes POUR	64 / 64
0 / 57106	Votes CONTRE	0 / 64
0 / 57106	Votes ABSTENTION	0 / 64

Cette résolution est adoptée à l'art. 24

Se sont exprimés : 64 copropriétaires sur 64 copropriétaires présents et représentés, totalisant 57106 tantièmes sur 57106

Ont voté par correspondance : 1 copropriétaires sur 64 totalisant 1305 sur 57106

55061 LUMET MARTINE (1305)

1.2. Élection du 1er Scrutateur

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Résolution :

M. BAYEN est élu Scrutateur de séance.

Ont participé au vote 64 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 121, représentant 57106/100000 tantièmes.

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

57106 / 57106	Votes POUR	64 / 64
0 / 57106	Votes CONTRE	0 / 64
0 / 57106	Votes ABSTENTION	0 / 64

Cette résolution est adoptée à l'art. 24

Se sont exprimés : 64 copropriétaires sur 64 copropriétaires présents et représentés, totalisant 57106 tantièmes sur 57106

Ont voté par correspondance : 1 copropriétaires sur 64 totalisant 1305 sur 57106

55061 LUMET MARTINE (1305)

1.3. Élection du 2e Scrutateur

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

Résolution :

M./Mme.....est élu(e) Scrutateur/trice de séance.

Ce point n'a pas fait l'objet d'un vote.

1.4. Élection du secrétaire

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Résolution :

Mme. GUERIN LUCAS représentant le Cabinet BSGI, est élue.

Ont participé au vote 64 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 121, représentant 57106/100000 tantièmes.

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

57106 / 57106	Votes POUR	64 / 64
0 / 57106	Votes CONTRE	0 / 64
0 / 57106	Votes ABSTENTION	0 / 64

Cette résolution est adoptée à l'art. 24

Se sont exprimés : 64 copropriétaires sur 64 copropriétaires présents et représentés, totalisant 57106 tantièmes sur 57106

Ont voté par correspondance : 1 copropriétaires sur 64 totalisant 1305 sur 57106

55061 LUMET MARTINE (1305)

2. RAPPORT MORAL DU CONSEIL SYNDICAL

3. APPROBATION DES COMPTES

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Résolution :

L'assemblée générale approuve les comptes arrêtés au 30/06/2025 tels que présentés par le Cabinet BSGI, pour un montant de **374 948.12 €** concernant les charges à répartir et un montant de 39 881.91 € pour le solde de trésorerie de l'immeuble.
Ont participé au vote 67 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 121, représentant 60116/100000 tantièmes.
Sont entrés et présents : 55124 NGUYEN THU/PHU (716) à 18:23:08, 55094 SOUKASEUM STEPHANIE (1271) à 18:28:51, 55108 WOSTYN DAVID (1023) à 18:21:44

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

59341 / 59341	Votes POUR	66 / 66
0 / 59341	Votes CONTRE	0 / 66
775 / 60116	Votes ABSTENTION	1 / 67

Cette résolution est adoptée à l'art. 24

Se sont exprimés : 66 copropriétaires sur 67 copropriétaires présents et représentés, totalisant 59341 tantièmes sur 60116

Se sont abstenus : 1 copropriétaires sur 67, totalisant 775 tantièmes sur 60116

Liste des copropriétaires s'étant abstenus : 55128 HUYNH Thanh-Van (775)

Ont voté par correspondance : 1 copropriétaires sur 67 totalisant 1305 sur 60116
55061 LUMET MARTINE (1305)

4. ELECTION DU CABINET BSGI, APPROBATION DE SON CONTRAT, ET FIXATION DE LA DUREE DE SON CONTRAT

Article 25/25-1, Majorité absolue de tous les membres et second tour à l'article 24

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Résolution :

L'assemblée générale décide de désigner à nouveau le Cabinet BSGI, comme syndic à compter du 01/01/2027 jusqu'à l'assemblée appelée à statuer sur les comptes clos au 30/06/2027 ou celle convoquée en application de l'article 25-1, dernier alinéa de la loi du 10/07/65, statuant aux conditions de majorité simple, son mandat prendra fin au plus tard le 31/03/2028 et approbation de son contrat joint à la convocation, ratification du montant des honoraires annuels du Cabinet BSGI pour l'année suivante jusqu'à la date de la fin de l'exercice, pour un montant de 20 600.42 € TTC (payable par trimestre civil, terme à échoir), ainsi que la liste de ses prestations particulières avec mandat donné au Président de séance pour signer ce contrat, les copropriétaires adhèrent également individuellement à ce contrat qui leur est opposable.

Ont participé au vote 67 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 121, représentant 60116/100000 tantièmes.

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

59341 / 100000	Votes POUR	66 / 121
0 / 100000	Votes CONTRE	0 / 121
775 / 100000	Votes ABSTENTION	1 / 121

Cette résolution est adoptée à l'art. 25/25-1

Se sont abstenus : 1 copropriétaires sur 67, totalisant 775 tantièmes sur 60116

Liste des copropriétaires s'étant abstenus : 55128 HUYNH Thanh-Van (775)

Ont voté par correspondance : 1 copropriétaires sur 67 totalisant 1305 sur 60116
55061 LUMET MARTINE (1305)

5. NOMINATION DU CONSEIL SYNDICAL

5.1. 1er Membre du Conseil Syndical

Article 25/25-1, Majorité absolue de tous les membres et second tour à l'article 24

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Résolution :

M SALHI se présente et est élu pour une durée de 3 ans.

Ont participé au vote 67 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 121, représentant 60116/100000 tantièmes.

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

60116 / 100000	Votes POUR	67 / 121
0 / 100000	Votes CONTRE	0 / 121
0 / 100000	Votes ABSTENTION	0 / 121

Cette résolution est adoptée à l'art. 25/25-1

Ont voté par correspondance : 1 copropriétaires sur 67 totalisant 1305 sur 60116
55061 LUMET MARTINE (1305)

5.2. 2e Membre du Conseil Syndical

Article 25/25-1, Majorité absolue de tous les membres et second tour à l'article 24

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Résolution :

Mme ON.se présente et est élue pour une durée de 3 ans.

Ont participé au vote 67 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 121, représentant 60116/100000 tantièmes.

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

60116 / 100000	Votes POUR	67 / 121
0 / 100000	Votes CONTRE	0 / 121
0 / 100000	Votes ABSTENTION	0 / 121

Cette résolution est adoptée à l'art. 25/25-1

Ont voté par correspondance : 1 copropriétaires sur 67 totalisant 1305 sur 60116
55061 LUMET MARTINE (1305)

5.3. 3e Membre du Conseil Syndical

Article 25/25-1, Majorité absolue de tous les membres et second tour à l'article 24

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Résolution :

M/Mme HELIE.se présente et est élue pour une durée de 3 ans.

Ont participé au vote 67 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 121, représentant 60116/100000 tantièmes.
Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

60116 / 100000 Votes POUR 67 / 121
0 / 100000 Votes CONTRE 0 / 121
0 / 100000 Votes ABSTENTION 0 / 121

Cette résolution est adoptée à l'art. 25/25-1

Ont voté par correspondance : 1 copropriétaires sur 67 totalisant 1305 sur 60116
55061 LUMET MARTINE (1305)

5.4. 4e Membre du Conseil Syndical

Article 25/25-1, Majorité absolue de tous les membres et second tour à l'article 24

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Résolution :

M LLU se présente et est élue pour une durée de 3 ans.

Ont participé au vote 67 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 121, représentant 60116/100000 tantièmes.

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

60116 / 100000 Votes POUR 67 / 121
0 / 100000 Votes CONTRE 0 / 121
0 / 100000 Votes ABSTENTION 0 / 121

Cette résolution est adoptée à l'art. 25/25-1

Ont voté par correspondance : 1 copropriétaires sur 67 totalisant 1305 sur 60116
55061 LUMET MARTINE (1305)

5.5. 5e Membre du Conseil Syndical

Article 25/25-1, Majorité absolue de tous les membres et second tour à l'article 24

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Résolution :

Mme. COMBE se présente et est élue pour une durée de 3 ans.

Ont participé au vote 67 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 121, représentant 60116/100000 tantièmes.

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

60116 / 100000 Votes POUR 67 / 121
0 / 100000 Votes CONTRE 0 / 121
0 / 100000 Votes ABSTENTION 0 / 121

Cette résolution est adoptée à l'art. 25/25-1

Ont voté par correspondance : 1 copropriétaires sur 67 totalisant 1305 sur 60116
55061 LUMET MARTINE (1305)

5.6. 6e Membre du Conseil Syndical

Article 25/25-1, Majorité absolue de tous les membres et second tour à l'article 24

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Résolution :

M BOURLES se présente et est élu pour une durée de 3 ans.

Ont participé au vote 67 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 121, représentant 60116/100000 tantièmes.

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

60116 / 100000 Votes POUR 67 / 121
0 / 100000 Votes CONTRE 0 / 121
0 / 100000 Votes ABSTENTION 0 / 121

Cette résolution est adoptée à l'art. 25/25-1

Ont voté par correspondance : 1 copropriétaires sur 67 totalisant 1305 sur 60116
55061 LUMET MARTINE (1305)

5.7. 7e Membre du Conseil Syndical

Article 25/25-1, Majorité absolue de tous les membres et second tour à l'article 24

Cette question complémentaire a été insérée pendant l'assemblée.

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Résolution :

M BAYEN se présente et est élu pour une durée de 3 ans

Ont participé au vote 67 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 121, représentant 60116/100000 tantièmes.

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

60116 / 100000 Votes POUR 67 / 121
0 / 100000 Votes CONTRE 0 / 121
0 / 100000 Votes ABSTENTION 0 / 121

Cette résolution est adoptée à l'art. 25/25-1

Ont voté par correspondance : 1 copropriétaires sur 67 totalisant 1305 sur 60116
55061 LUMET MARTINE (1305)

5.8 8e Membre du Conseil Syndical

Article 25/25-1, Majorité absolue de tous les membres et second tour à l'article 24

Cette question complémentaire a été insérée pendant l'assemblée.

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Résolution :

M LAM se présente et est élu pour une durée de 3 ans

Ont participé au vote 67 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 121, représentant 60116/100000 tantièmes.
Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

60116 / 100000	Votes POUR	67 / 121
0 / 100000	Votes CONTRE	0 / 121
0 / 100000	Votes ABSTENTION	0 / 121

Cette résolution est adoptée à l'art. 25/25-1

Ont voté par correspondance : 1 copropriétaires sur 67 totalisant 1305 sur 60116
55061 LUMET MARTINE (1305)

5.9 9e Membre du Conseil Syndical

Article 25/25-1, Majorité absolue de tous les membres et second tour à l'article 24

Cette question complémentaire a été insérée pendant l'assemblée.

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Résolution :

Mme NGUYEN QUOC ANH se présente et est élue pour une durée de 3 ans.

Ont participé au vote 67 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 121, représentant 60116/100000 tantièmes.

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

60116 / 100000	Votes POUR	67 / 121
0 / 100000	Votes CONTRE	0 / 121
0 / 100000	Votes ABSTENTION	0 / 121

Cette résolution est adoptée à l'art. 25/25-1

Ont voté par correspondance : 1 copropriétaires sur 67 totalisant 1305 sur 60116
55061 LUMET MARTINE (1305)

6. BUDGET PREVISIONNEL 2025/2026

Le Syndic rappelle :

Le syndic appellera, avant le début de chaque trimestre civil, des provisions auprès de chaque copropriétaire, sur la base du budget prévisionnel de gestion courante voté par l'assemblée générale ordinaire.

Les appels de fonds sont payables pour le premier jour de chaque trimestre civil (décret du 17.03.1967 modifié par le décret du 27.05.2004)

En application de l'article 5 du décret du 27 mai 2004, le paiement des appels et de la régularisation annuelle incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est Copropriétaire au moment de l'exigibilité.

Le syndic procède aux appels provisionnels à proportion du budget voté. Ce budget vaut également pour les appels provisionnels de l'exercice suivant en l'absence de décision d'une nouvelle assemblée générale.

6.1. REAJUSTEMENT ET APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL 2025/2026

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Résolution :

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel du 01/07/2025 au 30/06/2026 joint à la convocation pour un montant de **335 000 €**. Le montant sera réparti sur les appels provisionnels à échoir, avec réajustement le cas échéant.

Ont participé au vote 67 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 121, représentant 60116/100000 tantièmes.

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

60116 / 60116	Votes POUR	67 / 67
0 / 60116	Votes CONTRE	0 / 67
0 / 60116	Votes ABSTENTION	0 / 67

Cette résolution est adoptée à l'art. 24

Se sont exprimés : 67 copropriétaires sur 67 copropriétaires présents et représentés, totalisant 60116 tantièmes sur 60116

Ont voté par correspondance : 1 copropriétaires sur 67 totalisant 1305 sur 60116
55061 LUMET MARTINE (1305)

6.2. REAJUSTEMENT AVANCE DE TRESORERIE

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Résolution :

Le montant maximum ne peut être supérieur à 1/6e du budget prévisionnel, soit 61 550 €.

Après en avoir délibéré, l'assemblée générale décide de maintenir l'avance de trésorerie à 19 005.81€.

Clé de répartition : Charges Communes (01)

Ont participé au vote 67 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 121, représentant 60116/100000 tantièmes.

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

60116 / 60116	Votes POUR	67 / 67
0 / 60116	Votes CONTRE	0 / 67
0 / 60116	Votes ABSTENTION	0 / 67

Cette résolution est adoptée à l'art. 24

Se sont exprimés : 67 copropriétaires sur 67 copropriétaires présents et représentés, totalisant 60116 tantièmes sur 60116

Ont voté par correspondance : 1 copropriétaires sur 67 totalisant 1305 sur 60116
55061 LUMET MARTINE (1305)

7. FIXATION D'UN MONTANT DE COTISATION AU FONDS DE TRAVAUX

Article 25/25-1, Majorité absolue de tous les membres et second tour à l'article 24

Préambule :

A compter de janvier 2023, dans tous les immeubles à destination totale ou partielle d'habitation construits depuis plus de 10 ans, un fonds travaux est constitué en application de l'article 14-2-1 de la loi du 10 juillet 1965.

Ce fonds est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire qui ne peut être inférieure :

- à 5% du budget prévisionnel en l'absence d'adoption d'un plan pluriannuel de travaux
- à 2,5% du montant des travaux prévus dans le plan adopté et 5% du budget prévisionnel lorsqu'un plan pluriannuel de travaux a été adopté.

Résolution :

L'assemblée Générale est informée de son obligation de cotiser au fonds travaux pour l'exercice 2025/2026, celle-ci s'élève au minimum :

- à 5% du budget prévisionnel en l'absence d'adoption d'un plan pluriannuel de travaux soit la somme de **16 750.00 €**

Les cotisations au fonds travaux seront versées sur un compte séparé rémunéré au nom du Syndicat. Les intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au Syndicat.

Les sommes versées sur le fonds travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au Syndicat des Copropriétaires. En cas de vente d'un lot, elles ne sont pas remboursées au vendeur.

La cotisation au fonds travaux, représentant 5% du budget prévisionnel sera appelé selon les mêmes modalités que le budget prévisionnel, selon la clé « charges communes générales ».

Ont participé au vote 67 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 121, représentant 60116/100000 tantièmes.

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

2080 / 100000	Votes POUR	
58036 / 100000	Votes CONTRE	2 / 121
0 / 100000	Votes ABSTENTION	65 / 121

Cette résolution est rejetée à l'art. 25/25-1

Se sont opposés à la proposition : 2 copropriétaires sur 121, totalisant 2080 tantièmes sur 100000

Liste des opposants : 55128 HUYNH Thanh-Van (775), 55061 LUMET MARTINE (1305)

Ont voté par correspondance : 1 copropriétaires sur 67 totalisant 1305 sur 60116

55061 LUMET MARTINE (1305)

8. PRESENTATION ET APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE SUIVANT 2026/2027

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Résolution :

L'assemblée générale arrête par ailleurs, à titre provisoire le budget prévisionnel de l'exercice suivant, soit du 01/07/2026 au 30/06/2027, à un montant de **350 000 €**, lequel sera révisé lors de l'assemblée générale qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice en cours.

Ont participé au vote 67 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 121, représentant 60116/100000 tantièmes.

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

60116 / 60116	Votes POUR	67 / 67
0 / 60116	Votes CONTRE	0 / 67
0 / 60116	Votes ABSTENTION	0 / 67

Cette résolution est adoptée à l'art. 24

Se sont exprimés : 67 copropriétaires sur 67 copropriétaires présents et représentés, totalisant 60116 tantièmes sur 60116

Ont voté par correspondance : 1 copropriétaires sur 67 totalisant 1305 sur 60116

55061 LUMET MARTINE (1305)

9. FIXATION DES MODALITES DE CONSULTATION DES PIECES JUSTIFICATIVES DE CHARGES

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Résolution :

Le président soumet au vote la résolution suivante : L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide que pièces justificatives de charges ainsi que celles relatives aux charges hors budget, pourront être consultées dans les bureaux du Syndic par tous copropriétaires, sur rendez-vous pendant les heures ouvrables, entre le 3ème et 4ème jour ouvré précédant la date de l'Assemblée Générale qui statue sur les comptes de l'exercice. Les Copropriétaires peuvent se faire assister par un Membre du Conseil Syndical.

Ont participé au vote 67 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 121, représentant 60116/100000 tantièmes.

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

60116 / 60116	Votes POUR	67 / 67
0 / 60116	Votes CONTRE	0 / 67
0 / 60116	Votes ABSTENTION	0 / 67

Cette résolution est adoptée à l'art. 24

Se sont exprimés : 67 copropriétaires sur 67 copropriétaires présents et représentés, totalisant 60116 tantièmes sur 60116

Ont voté par correspondance : 1 copropriétaires sur 67 totalisant 1305 sur 60116

55061 LUMET MARTINE (1305)

10. MONTANT CONTRATS/MARCHE CONSULTATION DU CS OBLIGATOIRE

Article 25/25-1, Majorité absolue de tous les membres et second tour à l'article 24

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Résolution :

L'assemblée générale décide de fixer le montant des contrats et marchés, à partir duquel la consultation du Conseil Syndical sera obligatoire, à 500 € (ceci ne concerne pas les travaux d'urgence ou de sécurité tels que éclairage, fermeture, sinistres, etc.....).

Ont participé au vote 67 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 121, représentant 60116/100000 tantièmes.

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

60116 / 60116	Votes POUR	67 / 67
---------------	------------	---------

0 / 60116
0 / 60116

Votes CONTRE
Votes ABSTENTION

0 / 67
0 / 67

Cette résolution est adoptée à l'art. 24

Se sont exprimés : 67 copropriétaires sur 67 copropriétaires présents et représentés, totalisant 60116 tantièmes sur 60116
Ont voté par correspondance : 1 copropriétaire sur 67 totalisant 1305 sur 60116
55061 LUMET MARTINE (1305)

11. MONTANT CONTRATS/MARCHE MISE EN CONCURRENCE

Article 25/25-1, Majorité absolue de tous les membres et second tour à l'article 24
Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Résolution :

L'assemblée générale décide de fixer le montant des contrats et marchés, à partir duquel une mise en concurrence sera obligatoire, à 1 500 €.
Ont participé au vote 67 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 121, représentant 60116/100000 tantièmes.

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

60116 / 60116
0 / 60116
0 / 60116

Votes POUR
Votes CONTRE
Votes ABSTENTION

67 / 67
0 / 67
0 / 67

Cette résolution est adoptée à l'art. 24

Se sont exprimés : 67 copropriétaires sur 67 copropriétaires présents et représentés, totalisant 60116 tantièmes sur 60116
Ont voté par correspondance : 1 copropriétaire sur 67 totalisant 1305 sur 60116
55061 LUMET MARTINE (1305)

12. APPLICATION D'UNE PROVISION D'EAU EN CAS D'IMPOSSIBILITE DE RELEVÉ

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés
Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Résolution :

L'Assemblée Générale décide d'appliquer une provision d'eau froide/eau chaude en cas d'impossibilité avérée de relève des compteurs individuels.
L'application du forfait devra être vérifiée et validée au préalable avec le Conseil Syndical, afin de tenir compte de la composition du foyer et des situations particulières.

EAU FROIDE

STUDIO : 50 m3
2 PIECES : 80 m3
3 PIECES : 120 m3
4 PIECES : 150 m3
5 PIECES : 150 m3

EAU CHAUDE

STUDIO : 20 m3
2 PIECES : 50 m3
3 PIECES : 80 m3
4 PIECES : 120 m3
5 PIECES : 120 m3

Ont participé au vote 67 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 121, représentant 60116/100000 tantièmes.
Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

59341 / 60116 Votes POUR 66 / 67
775 / 60116 Votes CONTRE 1 / 67
0 / 60116 Votes ABSTENTION 0 / 67

Cette résolution est adoptée à l'art. 24

Se sont exprimés : 67 copropriétaires sur 67 copropriétaires présents et représentés, totalisant 60116 tantièmes sur 60116
Se sont opposés à la proposition : 1 copropriétaires sur 67, totalisant 775 tantièmes sur 60116
Liste des opposants : 55128 HUYNH Thanh-Van (775)
Ont voté par correspondance : 1 copropriétaires sur 67 totalisant 1305 sur 60116
55061 LUMET MARTINE (1305)

13. REALISATION D'UN DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL INCLUANT UN PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX ET UN DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE COLLECTIF

13.1. VOTE DE PRINCIPE

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés
Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Résolution :

L'assemblée générale donne son accord de principe concernant la réalisation d'un diagnostic technique global (DTG), incluant l'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux (PPT) et un diagnostic énergétique (DPE) collectif.

Ont participé au vote 67 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 121, représentant 60116/100000 tantièmes.
Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

60116 / 60116 Votes POUR 67 / 67
0 / 60116 Votes CONTRE 0 / 67
0 / 60116 Votes ABSTENTION 0 / 67

Cette résolution est adoptée à l'art. 24

Se sont exprimés : 67 copropriétaires sur 67 copropriétaires présents et représentés, totalisant 60116 tantièmes sur 60116
Ont voté par correspondance : 1 copropriétaires sur 67 totalisant 1305 sur 60116
55061 LUMET MARTINE (1305)

13.2. CHOIX DE L'ENTREPRISE

13.2.1. SOCIETE REANOVA

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés
Résolution :

L'assemblée générale donne son accord concernant la réalisation d'un diagnostic technique global (DTG), incluant l'élaboration d'un plan pluriannuel de

travaux (PPT) et un diagnostic énergétique (DPE) collectif suivant la proposition de la société REANOVA pour un montant TTC de 18 005 €.

Option :

Recherche/réalisation des plans si inexistants (étages, façades, plan masse) pour un montant supplémentaire TTC de 960 €.

Clé de répartition : 01 charges communes

Ce point n'a pas fait l'objet d'un vote.

13.2.2. SOCIETE SENOVA

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

Résolution :

L'assemblée générale donne son accord concernant la réalisation d'un diagnostic technique global (DTG), incluant l'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux (PPT) et un diagnostic énergétique (DPE) collectif suivant la proposition de la société SENOVA pour un montant TTC de 14 820 €.

Options :

Réalisation des métrés (obligatoire en cas d'absence de plans cotés) pour un montant supplémentaire HT de 1 340 €.

Maquette numérique du site pour un montant supplémentaire HT de 2 150 €.

Infrastructure collective de recharge pour véhicules électriques (IVRE) pour un montant supplémentaire HT de 400 €.

Accessibilité PMR pour un montant supplémentaire HT de 400 €.

Clé de répartition : 01 charges communes

Ce point n'a pas fait l'objet d'un vote.

13.2.3. SOCIETE LADES

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

Résolution :

L'assemblée générale donne son accord concernant la réalisation d'un diagnostic technique global (DTG), incluant l'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux (PPT) et un diagnostic énergétique (DPE) collectif suivant la proposition de la société LADES pour un montant TTC de 13 400 €.

Option 1 :

Etude pour un passage en système individuel (chauffage et ECS) pour un montant supplémentaire TTC de 900 €.

Option 2 :

DPE individuel pour un montant supplémentaire TTC de 100 € (par appartement) pour à minima un groupement de 6 logements.

Clé de répartition : 01 charges communes

Ce point n'a pas fait l'objet d'un vote.

13.3. MANDAT AU CONSEIL SYNDICAL

Article 25/25-1, Majorité absolue de tous les membres et second tour à l'article 24

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Résolution :

L'Assemblée Générale mandate le Conseil Syndical, assisté du syndic, pour choisir définitivement le prestataire chargé de la réalisation du diagnostic technique global (DTG), incluant l'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux (PPT) et un diagnostic énergétique (DPE) collectif, y compris en retenant un autre devis plus économique à qualité équivalente, si celui-ci s'avère plus avantageux pour le syndicat des copropriétaires pour un montant TTC 13 500.00

Ont participé au vote 67 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 121, représentant 60116/100000 tantièmes.

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

60116 / 60116

Votes POUR 67 / 67

0 / 60116

Votes CONTRE 0 / 67

0 / 60116

Votes ABSTENTION

0 / 67

Cette résolution est adoptée à l'art. 25/25-1

Se sont exprimés : 67 copropriétaires sur 67 copropriétaires présents et représentés, totalisant 60116 tantièmes sur 60116

Ont voté par correspondance : 1 copropriétaires sur 67 totalisant 1305 sur 60116

55061 LUMET MARTINE (1305)

13.4. REALISATION DES DIAGNOSTIC OBLIGATOIRES AVANT TRAVAUX

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

Résolution :

L'assemblée générale donne son accord pour la réalisation des diagnostics obligatoires avant travaux et décide de mandater le conseil syndical pour le choix définitif du devis et de l'entreprise qui sera retenue, pour un montant budgétaire maximum TTC de 15 000 €.

Ce point n'a pas fait l'objet d'un vote.

13.5. ETABLISSEMENT D'UN RAPPORT INITIAL DE CONTROLE TECHNIQUE

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

Résolution :

L'assemblée générale donne son accord pour l'établissement d'un rapport initial de contrôle technique (RICT) et décide de mandater le conseil syndical pour le choix définitif du devis et de l'entreprise qui sera retenue, pour un montant budgétaire maximum TTC de 5 000 €.

Ce point n'a pas fait l'objet d'un vote.

13.6. VOTE DES HONORAIRES SYNDIC

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Résolution :

L'assemblée générale donne son accord pour fixer les honoraires du Syndic comme suit :

- 1% HT du montant HT des travaux au titre du suivi des travaux (sans responsabilité de maître d'œuvre), de la gestion financière, administrative et comptable.

Ont participé au vote 67 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 121, représentant 60116/100000 tantièmes.

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

59341 / 60116 Votes POUR 66 / 67

775 / 60116 Votes CONTRE 1 / 67
0 / 60116 Votes ABSTENTION 0 / 67

Cette résolution est adoptée à l'art. 24

Se sont exprimés : 67 copropriétaires sur 67 copropriétaires présents et représentés, totalisant 60116 tantièmes sur 60116
Se sont opposés à la proposition : 1 copropriétaires sur 67, totalisant 775 tantièmes sur 60116
Liste des opposants : 55128 HUYNH Thanh-Van (775)
Ont voté par correspondance : 1 copropriétaires sur 67 totalisant 1305 sur 60116
55061 LUMET MARTINE (1305)

13.7. FINANCEMENT

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Résolution :

Pour le financement du diagnostic technique global (DTG), incluant l'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux (PPT) et un diagnostic énergétique (DPE) collectif, l'assemblée générale décide d'appeler ladite somme totale de 13 500.00 € TTC au moyen de 2 appels égaux :

- 50% le 01.06.2026

- 50% le 01.09.2026

Clé de répartition : 01 charges communes

Ont participé au vote 67 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 121, représentant 60116/100000 tantièmes.

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

59341 / 100000	Votes POUR	66 / 121
0 / 100000	Votes CONTRE	0 / 121
775 / 100000	Votes ABSTENTION	1 / 121

Cette résolution est adoptée à l'art. 24

Se sont abstenus : 1 copropriétaires sur 67, totalisant 775 tantièmes sur 60116

Liste des copropriétaires s'étant abstenus : 55128 HUYNH Thanh-Van (775)

Ont voté par correspondance : 1 copropriétaires sur 67 totalisant 1305 sur 60116

14. TRAVAUX : EXTENSION DE LA VIDEOSURVEILLANCE

14.1. VOTE DE PRINCIPE

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

Pour information, ci-joint à la convocation le devis de l'entreprise CO-SMART

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Résolution :

L'assemblée générale donne son accord de principe concernant l'extension du système de vidéosurveillance de la résidence, comprenant :

- l'installation de caméras au niveau du parking extérieur ;
- l'installation de caméras devant l'entrée de la résidence ;
- l'installation de caméras au niveau des caves ;
- l'installation de caméras au niveau du parking sous-sol

Ont participé au vote 67 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 121, représentant 60116/100000 tantièmes.

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

59341 / 100000	Votes POUR	66 / 121
0 / 100000	Votes CONTRE	0 / 121
775 / 100000	Votes ABSTENTION	1 / 121

Cette résolution est adoptée à l'art. 24

Se sont abstenus : 1 copropriétaires sur 67, totalisant 775 tantièmes sur 60116

Liste des copropriétaires s'étant abstenus : 55128 HUYNH Thanh-Van (775)

Ont voté par correspondance : 1 copropriétaires sur 67 totalisant 1305 sur 60116

14.2. MANDAT AU CONSEIL SYNDICAL

Article 25/25-1, Majorité absolue de tous les membres et second tour à l'article 24

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Résolution :

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de mandater le conseil syndical pour le choix définitif du devis et de l'entreprise qui sera retenue, pour un montant budgétaire maximum TTC de 12 000 €.

Ont participé au vote 67 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 121, représentant 60116/100000 tantièmes.

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

59341 / 100000	Votes POUR	
0 / 100000	Votes CONTRE	66 / 121
775 / 100000	Votes ABSTENTION	0 / 121
		1 / 121

Cette résolution est adoptée à l'art. 25/25-1

Se sont abstenus : 1 copropriétaires sur 67, totalisant 775 tantièmes sur 60116

Liste des copropriétaires s'étant abstenus : 55128 HUYNH Thanh-Van (775)

Ont voté par correspondance : 1 copropriétaires sur 67 totalisant 1305 sur 60116

55061 LUMET MARTINE (1305)

14.3. VOTE DES HONORAIRES SYNDIC

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Résolution :

L'assemblée générale donne son accord pour fixer les honoraires du Syndic comme suit :

- 0% HT du montant HT des travaux au titre du suivi des travaux (sans responsabilité de maître d'œuvre), de la gestion financière, administrative et comptable.

Ont participé au vote 67 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 121, représentant 60116/100000 tantièmes.

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

59341 / 60116	Votes POUR	66 / 67
775 / 60116	Votes CONTRE	1 / 67
0 / 60116	Votes ABSTENTION	0 / 67

Cette résolution est adoptée à l'art. 24

Se sont exprimés : 67 copropriétaires sur 67 copropriétaires présents et représentés, totalisant 60116 tantièmes sur 60116

Se sont opposés à la proposition : 1 copropriétaires sur 67, totalisant 775 tantièmes sur 60116

Liste des opposants : 55128 HUYNH Thanh-Van (775)

Ont voté par correspondance : 1 copropriétaires sur 67 totalisant 1305 sur 60116
55061 LUMET MARTINE (1305)

14.4. FINANCEMENT

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Résolution :

Pour le financement de l'extension du système de vidéosurveillance de la résidence, l'assemblée générale décide d'appeler ladite somme totale de 12 000.00 € TTC au moyen de 2 appels égaux :

- 50% le 01.06.2026

- 50% le 01.09.2026

Clé de répartition : 01 charges communes

Ont participé au vote 67 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 121, représentant 60116/100000 tantièmes.

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

59341 / 100000	Votes POUR	66 / 121
0 / 100000	Votes CONTRE	0 / 121
775 / 100000	Votes ABSTENTION	1 / 121

Cette résolution est adoptée à l'art. 24

Se sont abstenus : 1 copropriétaires sur 67, totalisant 775 tantièmes sur 60116

Liste des copropriétaires s'étant abstenus : 55128 HUYNH Thanh-Van (775)

Ont voté par correspondance : 1 copropriétaires sur 67 totalisant 1305 sur 60116

15. SAISIE IMMOBILIERE DES LOTS N° 36-81 ET 306 APPARTENANT A MR ET MME JULES

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

Résolution :

L'assemblée générale autorise son Syndic en exercice, assisté de l'avocat de son choix, et lui donne tous pouvoirs à cet effet, dans les conditions de l'article 55 du décret du 17 mars 1967, à engager au nom du Syndicat des Copropriétaires, une procédure de saisie immobilière à l'encontre de MR et MME JULES en vue de mettre en vente judiciairement leurs lots 36-81 et 306 du règlement de copropriété correspondant à un appartement, une cave et un parking leur appartenant dans l'immeuble sis 29/31 AVENUE DE LA COMMUNE DE PARIS à VITRY SUR SEINE (94400).

Ce point est reporté à la prochaine assemblée générale.

15.1. AUTORISATION A DONNER AU SYNDIC DE POURSUIVRE LA VENTE FORCEE DES LOTS N° 36-81 ET 306 APPARTENANT A MR ET MME JULES PAR VOIE DE SAISIE IMMOBILIERE, SELON PROJET DE RESOLUTION CI-JOINT

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

Résolution :

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, autorise le Syndic à initier la vente forcée des lots N° 36-81 et 306 appartenant à MR et MME JULES par voie de saisie immobilière, conformément à l'article 55 du décret du 17 mars 1967, afin de recouvrer le montant de la créance due au syndicat des copropriétaires s'élevant à ce jour à la somme de 9 164.49 euros à laquelle s'ajouteront les frais et charges à venir jusqu'au jugement d'adjudication définitif.

Ce point est reporté à la prochaine assemblée générale.

15.2. FIXATION DU MONTANT DE LA MISE A PRIX DES LOTS N° 36-81 ET 306 FAISANT L'OBJET D'UNE PROCEDURE DE SAISIE IMMOBILIERE

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

Résolution :

Sachant que le compte de charges de MR et MME JULES est débiteur de 9 164.49 euros, arrêté à la date du 26.01.2026

L'assemblée fixe le montant de la mise à prix sur une base de 21 000 euros, précision étant faite que l'assemblée générale reste souveraine pour baisser ou augmenter cette proposition de mise à prix et tout en rappelant que s'il ne survient pas d'enchères, le Syndicat en tant que créancier poursuivant, sera déclaré adjudicataire d'office sur la base de ladite mise à prix (cf. art. 2206 Code civil et art. 76 Ordonnance du 27/07/2006).

Ce point est reporté à la prochaine assemblée générale.

15.3. FIXATION DU MONTANT DE LA DOTATION AUX DEPRECIATIONS SUR CREANCES DOUTEUSES

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

Résolution :

Le nouveau plan comptable prévoit désormais de faire prendre au moment de la décision de l'assemblée générale de procéder à la saisie immobilière, la décision d'affecter en dotation aux dépréciations pour créances douteuses le montant de la créance estimée définitivement irrécouvrable.

L'assemblée générale en application de l'article 4 du décret N° 2005-240 du 14 mars 2005, et du vote de la saisie immobilière des lots N° 36-81 ET 306 appartenant à MR et MME JULES, décide au titre de l'exercice en cours de passer en dotation aux dépréciations pour créances douteuses la somme de 0.00 euros.

Le syndic procédera à un appel de provision selon la clé « charges générales », exigible le

Ce point est reporté à la prochaine assemblée générale.

16. REGULARISATION DES SOLDES DEBITEURS LIES AUX ERREURS DE COMPTAGE D'EAU

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Résolution :

L'Assemblée Générale décide de solder et d'imputer aux charges générales les soldes débiteurs provenant d'erreurs de comptage d'eau (ISTA) ou d'erreurs de saisie des syndic successifs

Ont participé au vote 67 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 121, représentant 60116/100000 tantièmes.

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

60116 / 60116	Votes POUR	67 / 67
0 / 60116	Votes CONTRE	0 / 67
0 / 60116	Votes ABSTENTION	0 / 67

Cette résolution est adoptée à l'art. 24

Se sont exprimés : 67 copropriétaires sur 67 copropriétaires présents et représentés, totalisant 60116 tantièmes sur 60116

Ont voté par correspondance : 1 copropriétaires sur 67 totalisant 1305 sur 60116

55061 LUMET MARTINE (1305)

17. ENCADREMENT DES PROCEDURES DE RECOUVREMENT DES IMPAYES

Article 25/25-1, Majorité absolue de tous les membres et second tour à l'article 24

Il est précisé que le copropriétaire qui, "Sans motif valable, ne règle pas ses charges dans les délais prévu est considéré comme défaillant".

Tous les frais et honoraires seront débités du compte du copropriétaire défaillant.

Information Loi SRU du 13 décembre 2000 : Les frais nécessaires de recouvrement des impayés exposés par le Syndicat après mise en demeure peuvent être mis à la charge du copropriétaire défaillant. Cependant, c'est le juge qui tranchera en dernier ressort et décidera du montant des frais de recouvrement qui restent dus par le copropriétaire défaillant. La Loi permet au Syndic d'engager des poursuites judiciaires, non seulement pour non-paiement d'un appel de fonds trimestriel, mais en même temps pour des provisions prévues pour l'ensemble de l'exercice.

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Résolution :

L'Assemblée Générale rappelle que chaque copropriétaire est tenu de régler ses charges aux échéances prévues.

Toute action judiciaire de recouvrement des charges ne pourra être engagée par le syndic qu'après relance et mise en demeure restées sans effet.

Les poursuites judiciaires ne pourront être engagées qu'en cas d'arriéré supérieur à 2 000 euros.

Cette disposition ne fait pas obstacle aux relances, mises en demeure ou démarches amiables pour tout montant inférieur.

En cas d'urgence caractérisée, le syndic pourra engager les poursuites

Ont participé au vote 67 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 121, représentant 60116/100000 tantièmes.

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

60116 / 60116	Votes POUR	67 / 67
0 / 60116	Votes CONTRE	0 / 67
0 / 60116	Votes ABSTENTION	0 / 67

Cette résolution est adoptée à l'art. 24

Se sont exprimés : 67 copropriétaires sur 67 copropriétaires présents et représentés, totalisant 60116 tantièmes sur 60116

Ont voté par correspondance : 1 copropriétaires sur 67 totalisant 1305 sur 60116

55061 LUMET MARTINE (1305)

18. AUTORISATION DE REQUISITION PERMANENTE AUX SERVICES DE POLICE MUNICIPALE

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Résolution :

La loi 2021-1520 du 25 novembre 2021 « visant à consolider notre modèle de sécurité civile et valoriser le volontariat des sapeurs-pompiers et les sapeurs-pompiers professionnels » dispose dans, son article 20 :

« Les propriétaires ou les exploitants d'immeubles à usage d'habitation ou leurs représentants s'assurent que les services de police et de gendarmerie nationales ainsi que les services d'incendie et de secours sont en mesure d'accéder aux parties communes de ces immeubles aux fins d'intervention.

Ils peuvent accorder à la police municipale une autorisation permanente de pénétrer dans ces mêmes parties communes. »

Le h du II de l'article 24 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est ainsi rédigé :

« h) L'autorisation permanente accordée à la police municipale de pénétrer dans les parties communes ; ».

Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale décide d'autoriser les services de la Police Municipale à pénétrer de manière permanente dans les parties communes de la Résidence, y compris le parking souterrain et ce, pour toute intervention touchant à la sécurité des biens, des personnes, ou à l'exercice d'un droit individuel de jouissance tel le stationnement gênant devant un garage, l'entrée des voies de circulation privées ou une sortie de garage...

Cette autorisation, a un caractère permanent mais révocable dans les mêmes conditions de majorité.

Ont participé au vote 67 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 121, représentant 60116/100000 tantièmes.

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

60116 / 60116	Votes POUR	67 / 67
0 / 60116	Votes CONTRE	0 / 67
0 / 60116	Votes ABSTENTION	0 / 67

Cette résolution est adoptée à l'art. 24

Se sont exprimés : 67 copropriétaires sur 67 copropriétaires présents et représentés, totalisant 60116 tantièmes sur 60116

Ont voté par correspondance : 1 copropriétaires sur 67 totalisant 1305 sur 60116

55061 LUMET MARTINE (1305)

19. QUESTIONS DIVERSES

L'ordre du jour étant épuisé, et plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 21h00--

Le Président,



Les Scrutateurs,



Le Secrétaire,



Important : Les actions qui ont pour objet de contester les 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 desdites décisions qui leur est faite à la diligence du Syndic (L. n° 85-1470 du 31 déc. 1985) « dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le Syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa ». (Art. 42 modifié de la loi du 10.07.65 alinéa 2).

