



BSGI
SYNDIC - GESTION - TRANSACTIONS

12 Place Georges POMPIDOU -
93160 NOISY le GRAND
Tél : 01.58.03.58.22 Fax : 01.43.05.94.90
coprobgsi@gmail.com - Garantie Groupement Français de Caution (GFC) -
Carte professionnelle CPI7701201500000068
délivrée par la CCI de Seine et Marne

Lettre Recommandée avec AR
aux absents et opposants

PROCES VERBAL ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU LUNDI 24 MARS 2025

**C9355 :LE STELLA- 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 :

Lundi 24 Mars 2025 à 18:30

**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 :
68 copropriétaire(s) sur 121 au total représentant ensemble 59233/100000 tantièmes

Sont absents et non représentés :
53 copropriétaire(s) totalisant 40767/100000 tantièmes
55002 M. ALVES PINTO DE SOUSA NISERTO (385), 55003 Mme AOUN CHRISTIANE (427), 55004 Mme ARDAMIS CATHERINE (761), 55006 M. BARTHELAT FRANCOIS JULIEN (412), 55123 M. ou Mme BENSALAM/CHAIEB DHIA/AMEL (982), 55012 CONSORT BOUCHAFA (1316), 55015 M. BRUCATO CLAUDIO (431), 55016 Mme CANDON YVETTES (760), 55018 M. et Mme CHACHOUA LAAZIZ OU HOURIA (727), 55021 M. ou Mme CHANIS HERVE (445), 55024 M. et Mme CHTIOUI OU AGDI TAREK OU FARAH (405), 55026 M. COUTANT LERDPETAYAKHUN (710), 55028 M. ou Mme DAVID JEAN GERTRUDE (617), 55029 Mlle DESCAMPS NICOLE (732), 55033 Mme DUVERGER THI NGOC ANH (749), 55035 Mme FRAVAL JOSIANNE (993), 55039 Indivision GUTIERREZ JEAN CLAUDE BERGEAT FABIENNE (938), 55041 M. HEURTEMATTE JEAN-PIERRE (717), 55042 M. et Mme HOANG TUNG DUONG OU PHUC THUAN (1234), 55045 M. ou Mme JULES ANASTASIE - BEATRIX (816), 55046 S.C.I. KM IMMOBILIER M. MORGAND (1045), 55049 Mme KUOCH ENG LEAP (714), 55054 M. LAZON JEAN-PIERRE + (775), 55055 M. LE BA PHUOC OU THI BICH VAN (644), 55058 Mme LIM CHAN (435), 55064 Indivision MAIER FAOUZIA ROMAIN XAVIER (734), 55065 M. ou Mme MEDJOUB YOANN/SONIA (677), 55066 M. MEJARI HRISHIKESH (876), 55067 M. MELKI ROGER (1249), 55069 M. ou Mme MEY DAVID (894), 55070 M. ou Mme MIAO HUAJIAN (1012), 55073 Mme NGUYEN MINH (764), 55078 M. ORSINI PAUL (746), 55080 S.C.I. PACIFIQUE (839), 55082 M. ou Mme PONTOU BERTHAULT ANTOINE (750), 55084 M. ou Mme ROZIERE JACQUES SOLANGE (928), 55089 M. SAUDRAIS GERARD (420), 55090 Mlle SAUNIER LUCIENNE (721), 55092 M. SEBAA SAMIR (1049), 55095 Mlle SRISAI NANGKHAMLA (890), 55096 M. ou Mme TA HENG KONG (390), 55098 M. ou Mme TAN DARAS (874), 55099 S.C.I. TAYLIA (725), 55068 Mme TOTOASY MEULI FLORICA (839), 55105 Mme VACCARIELLO MARIE BRIGITTE (401), 55108 M. WOSTYN DAVID (1023), 55110 M. ou Mme YOU KHEANG (808), 55113 Mlle ZANOUN ASSIA (731), 55114 Mme ZHAN YING (718), 55115 M. ou Mme ZHAO HUIHUI (1027), 55116 M. ou Mme ZHAO MIN (1294), 55118 M. ou Mme ZNATI MOHAMED (394), 55119 M. ou Mme ZOCEVIC SLOBODAN (824)

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 2022/2023
4. APPROBATION DES COMPTES 2023/2024
5. APUREMENT DE TRAVAUX
6. ELECTION DU CABINET BSGI, APPROBATION DE SON CONTRAT, ET FIXATION DE LA DUREE DE SON CONTRAT
7. NOMINATION DU CONSEIL SYNDICAL
8. BUDGET PREVISIONNEL 2024/2025
9. FIXATION D'UN MONTANT DE COTISATION AU FONDS DE TRAVAUX
10. PRESENTATION ET APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE SUIVANT 2025/2026
11. FIXATION DES MODALITES DE CONSULTATION DES PIECES JUSTIFICATIVES DES PROVISIONS SUR CHARGES DU BUDGET
12. MONTANT CONTRATS/MARCHE CONSULTATION DU CS OBLIGATOIRE

C9355 PV AGO DU 24/03/2025- LE STELLA A VITRY SUR SEINE

13. MONTANT CONTRATS/MARCHE MISE EN CONCURRENCE
14. APPLICATION D'UNE PROVISION D'EAU EN CAS D'IMPOSSIBILITE DE RELEVÉ
15. OUVERTURE COMPTE BANCAIRE SEPARÉ AUPRES DE LA BRED
16. POUVOIR AU SYNDIC POUR RECOUVREMENT DES IMPAYES
17. SAISIE IMMOBILIERE DES LOTS N° 4 - 61 ET 343 APPARTENANT A L'INDIVISION MAIER
18. AUTORISATION DE REQUISITION PERMANENTE AUX SERVICES DE POLICE MUNICIPALE
19. QUESTIONS DIVERSES

-----000000-----

I. ELECTION DU BUREAU

1.1. Election 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 :

Monsieur SALHI est élu Président de séance.

Ont participé au vote 68 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 121, représentant 59233/100000 tantièmes.

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

59233 / 59233	Votes POUR	68 / 68
0 / 59233	Votes CONTRE	0 / 68
0 / 59233	Votes ABSTENTION	0 / 68

Cette résolution est adoptée à l'art. 24

Se sont exprimés : 68 copropriétaires sur 68 copropriétaires présents et représentés, totalisant 59233 tantièmes sur 59233

1.2. Election 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 :

Madame ON. est élue Scrutatrice de séance.

Ont participé au vote 68 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 121, représentant 59233/100000 tantièmes.

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

59233 / 59233	Votes POUR	68 / 68
0 / 59233	Votes CONTRE	0 / 68
0 / 59233	Votes ABSTENTION	0 / 68

Cette résolution est adoptée à l'art. 24

Se sont exprimés : 68 copropriétaires sur 68 copropriétaires présents et représentés, totalisant 59233 tantièmes sur 59233

1.3. Election du 2e 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 :

PERSONNE NE SE PRESENTE.

1.4. Election 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 CATTIAUX Représentant le Cabinet BSGI, est élue.

Ont participé au vote 68 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 121, représentant 59233/100000 tantièmes.

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

59233 / 59233	Votes POUR	68 / 68
0 / 59233	Votes CONTRE	0 / 68
0 / 59233	Votes ABSTENTION	0 / 68

Cette résolution est adoptée à l'art. 24

Se sont exprimés : 68 copropriétaires sur 68 copropriétaires présents et représentés, totalisant 59233 tantièmes sur 59233

2. RAPPORT MORAL DU CONSEIL SYNDICAL

3. APPROBATION DES COMPTES 2022/2023

Résolution :

L'assemblée générale approuve les comptes arrêtés au 30/06/2023 tels que présentés par le Cabinet BSGI, pour un montant de 344 064,54 euros concernant les charges à répartir.

SOUS RESERVE :

- 1- **Facture de résiliation ENGIE** : L'ancien syndic AMI étant responsable en raison d'une faute professionnelle, les copropriétaires refusent de payer cette facture d'un montant de 16.509,33€. BSGI doit explorer les voies de recours pour annuler la facture auprès de ENGIE ou engager une procédure contre AMI.
- 2- **Remboursement du forfait honoraires** : BSGI doit demander à AMI de rembourser leur forfait service facturé le trimestre T2 2024, le prorata devant être calculé au 8 avril (date de leur dernière AG)
- 3-**Frais d'envoi des convocations à l'AG** : BSGI doit demander à AMI de justifier la facturation des frais d'envoi des convocations de leur dernière AG, sachant qu'elles ont été distribuées sur place, au sein de la copropriété Stella, par le CS. En cas d'erreur, BSGI doit demander le remboursement à AMI.
- 4- **Compteurs d'eau individuels** : les erreurs d'index et de consommation des compteurs d'eau individuels des copropriétaires,

elèvent de la responsabilité de AMI jusqu'à la date de leur dernière AG. Si BSGI ne peut résoudre ces erreurs, la responsabilité de AMI doit être engagée.

Ont participé au vote 68 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 121, représentant 59233/100000 tantièmes.

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

59233 / 59233	Votes POUR	68 / 68
0 / 59233	Votes CONTRE	0 / 68
0 / 59233	Votes ABSTENTION	0 / 68

Cette résolution est adoptée à l'art. 24

Se sont exprimés : 68 copropriétaires sur 68 copropriétaires présents et représentés, totalisant 59233 tantièmes sur 59233

4. APPROBATION DES COMPTES 2023/2024

Résolution :

L'assemblée générale approuve les comptes arrêtés au 30/06/2024 tels que présentés par le Cabinet BSGI, pour un montant de 355 548,06 euros concernant les charges à répartir et un montant de 15 046,32 euros pour le solde de trésorerie de l'immeuble.

Ont participé au vote 68 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 121, représentant 59233/100000 tantièmes.

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

59233 / 59233	Votes POUR	68 / 68
0 / 59233	Votes CONTRE	0 / 68
0 / 59233	Votes ABSTENTION	0 / 68

Cette résolution est adoptée à l'art. 24

Se sont exprimés : 68 copropriétaires sur 68 copropriétaires présents et représentés, totalisant 59233 tantièmes sur 59233

5. APUREMENT DE TRAVAUX

5.1. APPROBATION DU COMPTE " RENOVATION APPT ANCIEN GARDIEN "

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 compte travaux concernant les travaux RENOVATION APPT ANCIEN GARDIEN pour un montant TTC de 13 283,64 € et décide de répartir le solde DEBITEUR d'un montant TTC de 0,73 € sur la clé de charges communes.

Ont participé au vote 68 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 121, représentant 59233/100000 tantièmes.

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

59233 / 59233	Votes POUR	68 / 68
0 / 59233	Votes CONTRE	0 / 68
0 / 59233	Votes ABSTENTION	0 / 68

Cette résolution est adoptée à l'art. 24

Se sont exprimés : 68 copropriétaires sur 68 copropriétaires présents et représentés, totalisant 59233 tantièmes sur 59233

5.2. APPROBATION DU COMPTE " REMPLT CAISSON VMC ASCENSEUR "

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

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 60 ASCENSEUR :

Résolution :

L'assemblée générale approuve le compte travaux concernant les travaux REMPLT CAISSON VMC ASCENSEUR pour un montant TTC de 3 365,71 € et décide de répartir le solde DEBITEUR d'un montant TTC de 0,48 € sur la clé de charges ascenseur.

Ont participé au vote 67 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 120, représentant 5736/10000 tantièmes.

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

5736 / 5736	Votes POUR	67 / 67
0 / 5736	Votes CONTRE	0 / 67
0 / 5736	Votes ABSTENTION	0 / 67

Cette résolution est adoptée à l'art. 24

Se sont exprimés : 67 copropriétaires sur 67 copropriétaires présents et représentés, totalisant 5736 tantièmes sur 5736

5.3. APPROBATION DU COMPTE " TRAVAUX ASCENSEURS "

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

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 60 ASCENSEUR :

Résolution :

L'assemblée générale approuve le compte travaux concernant les travaux TRAVAUX ASCENSEUR pour un montant TTC de 20 992,56 € et décide de répartir le solde DEBITEUR d'un montant TTC de 240,48 € sur la clé de charges ascenseur.

Ont participé au vote 67 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 120, représentant 5736/10000 tantièmes.

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

5736 / 5736	Votes POUR	67 / 67
0 / 5736	Votes CONTRE	0 / 67
0 / 5736	Votes ABSTENTION	0 / 67

Cette résolution est adoptée à l'art. 24

Se sont exprimés : 67 copropriétaires sur 67 copropriétaires présents et représentés, totalisant 5736 tantièmes sur 5736

6. 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 de la présente assemblée jusqu'à l'assemblée appelée à statuer sur ses comptes clos au 30/06/2026 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 31/12/2026 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 20 000 euros 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 68 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 121, représentant 59233/100000 tantièmes.

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

58491 / 100000	Votes POUR	67 / 121
742 / 100000	Votes CONTRE	1 / 121
0 / 100000	Votes ABSTENTION	0 / 121

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

Se sont opposés à la proposition : 1 copropriétaires sur 121, totalisant 742 tantièmes sur 100000

Liste des opposants : 55104 M. TRY DESCART (742)

7. NOMINATION DU CONSEIL SYNDICAL

7.1. 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 :

Monsieur SALHI se présente et est élu.

Ont participé au vote 68 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 121, représentant 59233/100000 tantièmes.

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

59233 / 100000	Votes POUR	68 / 121
0 / 100000	Votes CONTRE	0 / 121
0 / 100000	Votes ABSTENTION	0 / 121

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

7.2. 2ème 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 :

Madame ON se présente et est élue.

Ont participé au vote 68 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 121, représentant 59233/100000 tantièmes.

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

59233 / 100000	Votes POUR	68 / 121
0 / 100000	Votes CONTRE	0 / 121
0 / 100000	Votes ABSTENTION	0 / 121

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

7.3. 3ème 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 :

Madame HELIE se présente et est élue.

Ont participé au vote 68 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 121, représentant 59233/100000 tantièmes.

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

59233 / 100000	Votes POUR	68 / 121
0 / 100000	Votes CONTRE	0 / 121
0 / 100000	Votes ABSTENTION	0 / 121

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

7.4. 4ème 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 :

Madame LUU se présente et est élue.

Ont participé au vote 68 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 121, représentant 59233/100000 tantièmes.

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

59233 / 100000	Votes POUR	68 / 121
0 / 100000	Votes CONTRE	0 / 121
0 / 100000	Votes ABSTENTION	0 / 121

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

7.5. 5ème 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 :

Madame COMBE se présente et est élue.

Ont participé au vote 68 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 121, représentant 59233/100000 tantièmes.

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

59233 / 100000	Votes POUR	68 / 121
0 / 100000	Votes CONTRE	0 / 121

0 / 100000

Votes ABSTENTION

0 / 121

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

7.6. 6ème 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 :

Monsieur BOURLES..se présente et est élu

Ont participé au vote 68 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 121, représentant 59233/100000 tantièmes.

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

59233 / 100000	Votes POUR	68 / 121
0 / 100000	Votes CONTRE	0 / 121
0 / 100000	Votes ABSTENTION	0 / 121

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

7.7. 7ème 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 :

Monsieur BAYEN..se présente et est élu

Ont participé au vote 68 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 121, représentant 59233/100000 tantièmes.

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

59233 / 100000	Votes POUR	68 / 121
0 / 100000	Votes CONTRE	0 / 121
0 / 100000	Votes ABSTENTION	0 / 121

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

7.8. 8ème 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 :

Monsieur GANDON .se présente et est élu

Ont participé au vote 68 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 121, représentant 59233/100000 tantièmes.

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

59233 / 100000	Votes POUR	68 / 121
0 / 100000	Votes CONTRE	0 / 121
0 / 100000	Votes ABSTENTION	0 / 121

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

7.9. 9ème 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 :

Monsieur LAM .se présente et est élu

Ont participé au vote 68 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 121, représentant 59233/100000 tantièmes.

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

59233 / 100000	Votes POUR	68 / 121
0 / 100000	Votes CONTRE	0 / 121
0 / 100000	Votes ABSTENTION	0 / 121

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

7.10. 10ème 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 :

Madame NGUYEN QUOC ANH .se présente et est élue

Ont participé au vote 68 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 121, représentant 59233/100000 tantièmes.

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

59233 / 100000	Votes POUR	68 / 121
0 / 100000	Votes CONTRE	0 / 121
0 / 100000	Votes ABSTENTION	0 / 121

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

7.11. 11ème Membre du Conseil Syndical

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

PERSONNE NE SE PRESENTE

7.12. 12ème Membre du Conseil Syndical

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

PERSONNE NE SE PRESENTE

7.13. 13ème 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 :

PERSONNE NE SE PRESENTE

3. BUDGET PREVISIONNEL 2024/2025

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.

8.1. REAJUSTEMENT ET APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL

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 01/07/2024 au 30/06/2025 joint à la convocation pour un montant de 335 000 euros. Le montant sera réparti sur les appels provisionnels à échoir, avec réajustement le cas échéant.

Ont participé au vote 68 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 121, représentant 59233/100000 tantièmes.

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

59233 / 59233	Votes POUR	68 / 68
0 / 59233	Votes CONTRE	0 / 68
0 / 59233	Votes ABSTENTION	0 / 68

Cette résolution est adoptée à l'art. 24

Se sont exprimés : 68 copropriétaires sur 68 copropriétaires présents et représentés, totalisant 59233 tantièmes sur 59233

9. 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

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

Résolution :

L'assemblée Générale est informée de son obligation de cotiser au fonds travaux pour l'exercice 2024/2025, 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 €.**

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 68 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 121, représentant 59233/100000 tantièmes.

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

2366 / 100000	Votes POUR	3 / 121
56867 / 100000	Votes CONTRE	65 / 121
0 / 100000	Votes ABSTENTION	0 / 121

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

Se sont opposés à la proposition : 3 copropriétaires sur 121, totalisant 2366 tantièmes sur 100000

Liste des opposants : 55025 M. et Mme COMBE FRANZT JOCELYNE (923), 55040 M. ou Mme HELIE CHRISTIAN (1034), M. ou Mme MPATSWENUMUGABO ALPHONSINE (409)

10. PRESENTATION ET APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE SUIVANT 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 arrête par ailleurs, à titre provisoire le budget prévisionnel de l'exercice suivant, soit du 01/07/2025 au 30/06/2026, à un montant de 335 000 €, 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 68 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 121, représentant 59233/100000 tantièmes.

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

59233 / 59233	Votes POUR	68 / 68
0 / 59233	Votes CONTRE	0 / 68
0 / 59233	Votes ABSTENTION	0 / 68

Cette résolution est adoptée à l'art. 24

Se sont exprimés : 68 copropriétaires sur 68 copropriétaires présents et représentés, totalisant 59233 tantièmes sur 59233

11. FIXATION DES MODALITES DE CONSULTATION DES PIECES JUSTIFICATIVES DES PROVISIONS SUR CHARGES DU BUDGET

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 des provisions sur charges du budget ainsi que celles relatives aux provisions sur 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 68 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 121, représentant 59233/100000 tantièmes.

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

59233 / 59233	Votes POUR	68 / 68
0 / 59233	Votes CONTRE	0 / 68
0 / 59233	Votes ABSTENTION	0 / 68

Cette résolution est adoptée à l'art. 24

Se sont exprimés : 68 copropriétaires sur 68 copropriétaires présents et représentés, totalisant 59233 tantièmes sur 59233

12. 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 euros (ceci ne concerne pas les travaux d'urgence ou de sécurité tels que éclairage, fermeture, sinistres, etc.....).

Ont participé au vote 68 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 121, représentant 59233/100000 tantièmes.

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

59233 / 100000	Votes POUR	68 / 121
0 / 100000	Votes CONTRE	0 / 121
0 / 100000	Votes ABSTENTION	0 / 121

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

13. 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 1 000 euros.

Ont participé au vote 68 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 121, représentant 59233/100000 tantièmes.

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

59233 / 100000	Votes POUR	68 / 121
0 / 100000	Votes CONTRE	0 / 121
0 / 100000	Votes ABSTENTION	0 / 121

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

14. 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 donne son accord pour la mise en place d'une provision d'eau froide/eau chaude annuelle, en cas de non relevé, à savoir :

<u>EAU FROIDE</u>	<u>EAU CHAUDE</u>
STUDIO : 50 m3	STUDIO : 20 m3
2 PIECES : 80 m3	2 PIECES : 50 m3
3 PIECES : 120 m3	3 PIECES : 80 m3
4 PIECES : 150 m3	4 PIECES : 120 m
5 PIECES : 150 m3	5 PIECES : 120 m3

Ont participé au vote 68 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 121, représentant 59233/100000 tantièmes.

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

58824 / 58824	Votes POUR	67 / 67
0 / 58824	Votes CONTRE	0 / 67
409 / 59233	Votes ABSTENTION	1 / 68

Cette résolution est adoptée à l'art. 24

Se sont exprimés : 67 copropriétaires sur 68 copropriétaires présents et représentés, totalisant 58824 tantièmes sur 59233

Se sont abstenus : 1 copropriétaires sur 68, totalisant 409 tantièmes sur 59233

Liste des copropriétaires s'étant abstenus : 55072 M. ou Mme MPATSWENUMUGABO ALPHONSINE (409)

15. OUVERTURE COMPTE BANCAIRE SEPARÉ AUPRES DE LA BRED

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 acte l'ouverture par le syndic d'un compte bancaire séparé auprès de la BRED conformément à la loi ALUR promulguée le 24 mars 2014 et publiée au journal officiel le 26 mars 2014.

Ont participé au vote 68 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 121, représentant 59233/100000 tantièmes.

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

58824 / 100000	Votes POUR	67 / 121
0 / 100000	Votes CONTRE	0 / 121

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

Se sont abstenus : 1 copropriétaires sur 68, totalisant 409 tantièmes sur 59233

Liste des copropriétaires s'étant abstenus : 55072 M. ou Mme MPATSWENUMUGABO ALPHONSINE (409)

16. POUVOIR AU SYNDIC POUR 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 :

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

Résolution :

Après discussion, l'assemblée Générale prend acte que le Syndic doit prendre toutes les dispositions pour le recouvrement d'éventuels impayés.

Et donne au Syndic de façon permanente les pouvoirs nécessaires pour procéder au recouvrement des charges et appels de fonds dus par les copropriétaires

débiteurs, ceux-ci devant supporter tous les frais inhérents à ce domaine (frais et dépens de justice, frais et honoraires non répétables, frais d'huissier, frais d'avocat, frais de constitution de dossier et débours,...).

Ont participé au vote 68 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 121, représentant 59233/100000 tantièmes.

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

59233 / 100000	Votes POUR	68 / 121
0 / 100000	Votes CONTRE	0 / 121
0 / 100000	Votes ABSTENTION	0 / 121

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

17. SAISIE IMMOBILIERE DES LOTS N° 4 - 61 ET 343 APPARTENANT A L'INDIVISION MAIER

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 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 l'INDIVISION MAIER en vue de mettre en vente judiciairement ses lots 4 - 61 et 343 du règlement de copropriété correspondant à un appartement, une cave et un parking lui appartenant dans l'immeuble sis 29/31 AVENUE DE LA COMMUNE DE PARIS à VITRY SUR SEINE (94400).

Ont participé au vote 68 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 121, représentant 59233/100000 tantièmes.

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

59233 / 59233	Votes POUR	68 / 68
0 / 59233	Votes CONTRE	0 / 68
0 / 59233	Votes ABSTENTION	0 / 68

Cette résolution est adoptée à l'art. 24

Se sont exprimés : 68 copropriétaires sur 68 copropriétaires présents et représentés, totalisant 59233 tantièmes sur 59233

17.1. AUTORISATION A DONNER AU SYNDIC DE POURSUIVRE LA VENTE FORCEE DES LOTS N° 4 - 61 ET 343 APPARTENANT A L'INDIVISION MAIER PAR VOIE DE SAISIE IMMOBILIERE, SELON PROJET DE RESOLUTION CI-JOINT

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, après en avoir délibéré, autorise le Syndic à initier la vente forcée des lots N° 4 - 61 et 343 appartenant à l'INDIVISION MAIER 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 13 443.94 euros à laquelle s'ajouteront les frais et charges à venir jusqu'au jugement d'adjudication définitif.

Ont participé au vote 68 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 121, représentant 59233/100000 tantièmes.

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

59233 / 59233	Votes POUR	68 / 68
0 / 59233	Votes CONTRE	0 / 68
0 / 59233	Votes ABSTENTION	0 / 68

Cette résolution est adoptée à l'art. 24

Se sont exprimés : 68 copropriétaires sur 68 copropriétaires présents et représentés, totalisant 59233 tantièmes sur 59233

17.2. FIXATION DU MONTANT DE LA MISE A PRIX DES LOTS N° 4 - 61 ET 343 FAISANT L'OBJET D'UNE PROCEDURE DE SAISIE IMMOBILIERE

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 :

Sachant que le compte de charges de l'INDIVISION MAIER est débiteur de 13 443.94 euros, arrêté à la date du 14.02.2025

L'assemblée fixe le montant de la mise à prix sur une base de 26 000 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).

Ont participé au vote 68 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 121, représentant 59233/100000 tantièmes.

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

59233 / 59233	Votes POUR	68 / 68
0 / 59233	Votes CONTRE	0 / 68
0 / 59233	Votes ABSTENTION	0 / 68

Cette résolution est adoptée à l'art. 24

Se sont exprimés : 68 copropriétaires sur 68 copropriétaires présents et représentés, totalisant 59233 tantièmes sur 59233

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

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 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° 4 - 61 et 343 appartenant à l'INDIVISION MAIER, 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

Ont participé au vote 68 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 121, représentant 59233/100000 tantièmes.

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

58824 / 58824	Votes POUR	67 / 67
0 / 58824	Votes CONTRE	0 / 67
409 / 59233	Votes ABSTENTION	1 / 68

Cette résolution est adoptée à l'art. 24

Se sont exprimés : 67 copropriétaires sur 68 copropriétaires présents et représentés, totalisant 58824 tantièmes sur 59233

Se sont abstenus : 1 copropriétaires sur 68, totalisant 409 tantièmes sur 59233

Liste des copropriétaires s'étant abstenus : 55072 M. ou Mme MPATSWENUMUGABO ALPHONSINE (409)

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 :

En raison d'une récente jurisprudence du Tribunal de Grande Instance de BOBIGNY, les fouilles des parties communes d'immeubles sont désormais assimilées à une perquisition. L'assemblée générale requière à titre permanent, conformément à l'article 126-1 du code de la construction, tout service de police municipale afin de faire effectuer, de jour comme de nuit, toutes rondes, patrouilles et surveillances que le service de police estimera utile en pénétrant dans les parties communes intérieures ou extérieures, ainsi que le cas échéant dans les parkings souterrains de notre immeuble, et ce afin d'y assurer sécurité et tranquillité.

Ont participé au vote 68 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 121, représentant 59233/100000 tantièmes.

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

59233 / 59233	Votes POUR	68 / 68
0 / 59233	Votes CONTRE	0 / 68
0 / 59233	Votes ABSTENTION	0 / 68

Cette résolution est adoptée à l'art. 24

Se sont exprimés : 68 copropriétaires sur 68 copropriétaires présents et représentés, totalisant 59233 tantièmes sur 59233

19. QUESTIONS DIVERSES



L'ordre du jour étant épuisé, et plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 20h11

Le Président,

Les Scrutateurs,

Le Secrétaire,

MONSIEUR SALHI

MADAME ON

MADAME CATTIAUX BSGI

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).

