



GRATADE

Gestion locative • Transaction immobilière
Syndic de copropriété

N° Immeuble : **3518**

Le 12-05-2023

Madame, Monsieur,

En notre qualité de syndic de l'immeuble en référence, nous vous remercions de considérer la présente comme la notification des décisions prises à l'Assemblée Générale des copropriétaires en date du Vendredi 12 Mai 2023.

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU Vendredi 12 Mai 2023.

Rappel Art. 42 de la loi du 10 juillet 1965 : 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.

Le Vendredi 12 Mai 2023 à 10h00, les membres du syndicat des copropriétaires de la Résidence :

**LA PORTE MONTMARTRE
35 RUE DOCTEUR BABINSKI
75018 PARIS**

se sont réunis en Assemblée Générale ORDINAIRE

**A L'IMMEUBLE
RESIDENCE ETUDIANTE
PORTE DE MONTMARTRE
35 RUE DU DOCTEUR BABINSKI
75018 PARIS**

sur convocation régulière adressée à tous les copropriétaires.

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 fait représenter.

1 Election du Bureau

1-1 Election du président : HOESSLER BERNARD
Majorité de l'article 24

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme comme Président de Séance :

Monsieur HOESSLER BERNARD

13/98 Présents ou Représentés soit 4447/10000

Sont considérés comme des copropriétaires 'DEFAILLANTS'

Mme BOIS JACQUELINE (45) M. EPIARD JACQUES (97) Mme FINANCE AGATHE (45) M. GALANTE JEAN-CLAUDE (49) Mme GARROUSTE CAROLE (49) Indiv. GASTINE (48) Mme GERARD CATHERINE (52) Mme GUAY CATHERINE (49) M. LEFEBVRE JEAN-PAUL (49) Mme MOME-CHAMBON NATHALIE (50) M. PASSEPONT VINCENT (49) M. Mme QUERE REMI (154) M. SURVILLE DANIEL (95) M. Mme TOUBLANC DANIEL (49) M. Mme VINCENT MICHEL (56) M. ZAMARIA GILLES (132)

Récapitulatif du vote

4447/10000Voix 'POUR' (13)
0/10000.....Voix 'CONTRE' (0)
0/10000.....Voix 'ABSTENTION' (0)
1068/10000Voix 'DEFAILLANT' (16)

Cette résolution est ADOPTÉE à l'unanimité des présents et représentés

1-2 Election d'un scrutateur : GIBASSIER PATRICK
Majorité de l'article 24

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme comme Scrutateur :

Monsieur GIBASSIER PATRICK

13/98 Présents ou Représentés soit 4447/10000

Sont considérés comme des copropriétaires 'DEFAILLANTS'

Mme BOIS JACQUELINE (45) M. EPIARD JACQUES (97) Mme FINANCE AGATHE (45) M. GALANTE JEAN-CLAUDE (49) Mme GARROUSTE CAROLE (49) Indiv. GASTINE (48) Mme GERARD CATHERINE (52) Mme GUAY CATHERINE (49) M. LEFEBVRE JEAN-PAUL (49) Mme MOME-CHAMBON NATHALIE (50) M. PASSEPONT VINCENT (49) M. Mme QUERE REMI (154) M. SURVILLE DANIEL (95) M. Mme TOUBLANC DANIEL (49) M. Mme VINCENT MICHEL (56) M. ZAMARIA GILLES (132)

Récapitulatif du vote

4447/10000Voix 'POUR' (13)
0/10000.....Voix 'CONTRE' (0)
0/10000.....Voix 'ABSTENTION' (0)
1068/10000Voix 'DEFAILLANT' (16)

Cette résolution est ADOPTÉE à l'unanimité des présents et représentés

1-3 Election du secrétaire : DUBIEF Eudes (GRATADE)
Majorité de l'article 24

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme comme Secrétaire de Séance :

Monsieur DUBIEF Eudes (GRATADE)

13/98 Présents ou Représentés soit 4447/10000

Sont considérés comme des copropriétaires 'DEFAILLANTS'

Mme BOIS JACQUELINE (45) M. EPIARD JACQUES (97) Mme FINANCE AGATHE (45) M. GALANTE JEAN-CLAUDE (49) Mme GARROUSTE CAROLE (49) Indiv. GASTINE (48) Mme GERARD CATHERINE (52) Mme GUAY CATHERINE (49) M. LEFEBVRE JEAN-PAUL (49) Mme MOME-CHAMBON NATHALIE (50) M. PASSEPONT VINCENT (49) M. Mme QUERE REMI (154) M. SURVILLE DANIEL (95) M. Mme TOUBLANC DANIEL (49) M. Mme VINCENT MICHEL (56) M. ZAMARIA GILLES (132)



Récapitulatif du vote

4447/10000Voix 'POUR' (13)
0/10000.....Voix 'CONTRE' (0)
0/10000.....Voix 'ABSTENTION' (0)
1068/10000Voix 'DEFAILLANT' (16)

Cette résolution est ADOPTÉE à l'unanimité des présents et représentés

Le Président de séance constate d'après la feuille de présence tenue à l'entrée de la salle de réunion, et qu'il certifie exacte, que :

Sont PRESENTS ou REPRESENTES

M. Mme BARON PHILIPPE représenté par GIBASSIER PATRICK (45), Melle BIGNO MARIE-LOUISE représenté par POISOT RAPHAEL (49), Mme BOIS JACQUELINE par correspondance (45), M. Mme BOURDREZ ROBERT représenté par DUBOURG R. / BAUDOT N. (50), M. CASTRO LEONARDO représenté par GIBASSIER PATRICK (49), M. CURUNET MICHEL représenté par HOESSLER BERNARD (47), M. Mme DUBOURG R. / BAUDOT N. (97), M. EPIARD JACQUES par internet (97), Mme FINANCE AGATHE par correspondance (45), M. GALANTE JEAN-CLAUDE par correspondance (49), Mme GARROUSTE CAROLE par internet (49), Individ. GASTINE par correspondance (48), M. Mme GAUTIER ERIC représenté par HOESSLER BERNARD (52), Mme GERARD CATHERINE par internet (52), M. GIBASSIER PATRICK (54), Mme GUAY CATHERINE par internet (49), M. Mme HOESSLER BERNARD (52), M. LAMBROZO JACQUES représenté par GIBASSIER PATRICK (45), M. LEFEBVRE JEAN-PAUL par internet (49), S.C.I. LINCOLN IMMOBILIER ***** (3800), Mme MOME-CHAMBON NATHALIE par correspondance (50), Mme MOULAY PATRICE représenté par GIBASSIER PATRICK (58), M. PASSEPONT VINCENT par internet (49), M. Mme POISOT RAPHAEL (49), M. Mme QUERE REMI par internet (154), M. SURVILLE DANIEL par internet (95), M. Mme TOUBLANC DANIEL par internet (49), M. Mme VINCENT MICHEL par internet (56), M. ZAMARIA GILLES par correspondance (132)

Soit 29 copropriétaires totalisant 5515/10000 du groupe de convocation 'CHARGES GENERALES'

Sont ABSENTS et non REPRESENTES

M. Mme ATTIA JOSE (103), Mme BARBEN GAETANE (50), M. Mme BEROD JOSEPH (100), M. Mme BIMAL RENE ET/OU JOCELYNE (48), M. BLANCHET BERNARD (57), M. Mme BOIS DENIS (49), M. BOULITHE JEAN-YVES (50), M. Mme BRETTE ROMAIN (51), M. Mme CARO GONZALEZ (50), Ssion CHALOUIN JEAN (50), Melle CHEVALIER CORINNE (46), M. CLOUET FRANCK (55), Mme COMMELIN EMILIE (61), M. Mme DELOBELLE JEAN ET ALINE (50), Mme DUBOIS LUCILE (54), Mme DUVAL JOSIANE (48), M. FAYET JEROME (55), Crts GAULT (49), M. Mme GAUTHRAY RENE (50), Mme GILLES-PERNOT SANDRINE (53), M. Mme GUEGAN JEAN-MARC ET ANNE-GENEVIE (50), Mme GUILLON SYLVIE (101), S.C.I. HESTIA (48), M. HUBERT GILLES (51), M. Mme KOSTER PATRICK (49), S.C.I. LA REMIGEASSE (45), Individ. LACOMBE CAZAL (92), Mme LAVAL (49), M. Mme LE JOLU FABRICE ET HELENE (93), M. LE TRUONG (54), S.C.I. LE VARC (51), Mme LEONELLI FRANCE-PRISCA (89), M. Mme LOUCHET JEAN-PIERRE (49), M. LUCIANI LUCIEN (47), Mme MAFFRE COLETTE (48), Individ. MARTIN (50), Mme MARTIN ALICE (46), M. Mme MATTEI JEAN-MARIE (50), Mme MAZEO (136), S.C.I. MCM (45), M. Mme MENAGER NICOLAS (47), M. MENAGER NICOLAS (94), M. Mme MENAGER NICOLAS (47), M. MENANTEAU PAUL (58), M. MONTAGNON PHILIPPE (105), M. MORGANDO ALBERTO (50), M. NGUYEN CYRIL (61), Mme NOEL MARIE-ANNICK (148), Individ. PANCHOUT (156), M. Mme PAPE GUY CHARLES (47), Mme PRECHEUR CLAUDINE (51), Mme RICAUD LAURENCE (59), M. RICHARD DANIEL (49), M. ROUVILLAIN JEAN-LOUIS (49), M. RUAULT JEAN-LOUIS (102), M. Mme SABILE R. / SAHUN C. (48), M. Mme SAJOUX STEPHANE (53), M. Mme SARAGA ALBERTO (44), Mmes SOUDAY KARINE/DUBOUCHET VALERIE (45), M. Mme STEPHAN PIERRE ET PATRICIA (162), M. SZPIRO DANIEL (100), Mme SZPIRO EMMANUELLE (51), M. SZPIRO PHILIPPE (96), Mme TELLIER ZERA (88), M. THEGNER SERGE (49), M. Mme THINARD GEORGES (94), M. YACOUB JEAN-CHARLES (59), M. Mme ZANONE YVAN ET/OU MORARD SYLVIE (50), S.C.I. ZOTO LES TOURNELLES (51)

Soit 69 copropriétaires totalisant 4485/10000 du groupe de convocation 'CHARGES GENERALES'

RECAPITULATIF

29 copropriétaires Présents ou Représentés totalisant 5515 Voix

69 copropriétaires Absents et Non Représentés totalisant 4485 Voix

Soit 98 copropriétaires pour 10000 Voix

Les mandats reçus par le Syndic, en application du troisième alinéa du I de l'article 22 de la loi du 10 Juillet 1965, avec délégation de vote sans indication du nom d'un mandataire ont été remis en début de séance au Président du Conseil Syndical ou au Président de séance.

Le Président ouvre ensuite la séance à **10H00** en rappelant l'ordre du jour :

- 1 Election du Bureau**
 - 1-1 *Election du Président de Séance*
 - 1-2 *Election des Scrutateurs*
 - 1-3 *Election du Secrétaire de Séance*
- 2 Rapport du Conseil Syndical**
- 3 Approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022**
- 4 Quitus au Syndic pour sa gestion arrêtée au 31/12/2022**
- 5 Election du Syndic et approbation du contrat joint à la convocation**
- 6 Fixation du pourcentage du fonds travaux - Loi ALUR - à 5 % du budget prévisionnel**
- 7 Actualisation du budget de fonctionnement prévisionnel de l'exercice 2023**
- 8 Fixation du budget de fonctionnement prévisionnel de l'exercice 2024**
- 9 Actualisation de l'avance de trésorerie permanente**
- 10 Election des membres du Conseil Syndical**
- 11 Montant des marchés et contrats : Consultation du Conseil Syndical**
- 12 Montant des marchés et contrats : Mise en concurrence**
- 13 Mandat à donner au Conseil Syndical - Travaux d'entretien**
- 14 Rapport du Syndic sur les procédures en cours (recouvrement et autres)**
- 15 Décision à prendre pour modifier le règlement de copropriété en application de la loi ELAN – Financement**
- 16 Décision à prendre concernant l'adoption des nouveaux statuts de l'AFUL**
- 17 Point d'information sur l'évolution de la crise énergétique**
- 18 Décision à prendre concernant la réalisation d'un Plan Pluriannuel de Travaux (PPT)**
 - 18-1 *Réalisation d'un audit énergétique et d'un Diagnostic de Performance Energétique collectif (DPE)*
 - 18-2 *Réalisation d'un Diagnostic Technique Globale (DTG)*
 - 18-3 *Réalisation d'un Plan Pluriannuel de Travaux (PPT)*
 - 18-4 *Budget*
 - 18-5 *Mandat à donner au Conseil Syndical pour le choix du diagnostiqueur*
 - 18-6 *Honoraires Syndic sur étude*
 - 18-7 *Financement ALUR*
 - 18-8 *Modalités de financement, de placement des fonds et calendrier des appels de fonds*
- 19 Autorisation d'accès permanent à donner à la Police Municipale**
- 20 Point d'information concernant la dématérialisation de l'envoi des convocations via AR24**

2 Rapport du Conseil Syndical

Pas de vote

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture du rapport du Conseil Syndical prend acte du rapport.

Ce point ne fait pas l'objet d'un vote.

3 Approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022

Majorité de l'article 24

L'Assemblée Générale après en avoir délibéré approuve les comptes, tels que présentés dans les documents joints, annexes 1 à 5 conformément au décret du 14 mars 2005, en leur forme, teneur et imputation, pour la période du **1^{er} Janvier 2022 au 31 Décembre 2022**, pour un montant de **32 991,60 Euro**.

L'Assemblée Générale prend note que les aides pour les Certificats d'Economie d'Energie (CEE) ont été versées pour un montant de 55 575 euros sur les 68 104,40 euros pour les travaux de ravalement des façades avec pose d'un ITE ainsi que le remplacement des fenêtres et volets.

En effet, la Sté CAMEO-BUTAGAZ a estimé que le volume d'économies d'énergie (MWh cumac) pour les travaux de remplacement des fenêtres et volets n'était pas atteint au vue des fiches techniques transmises par la Sté LORENOVE-LORILLARD (lot MENUISERIE), malgré les protestations du Syndic et n'a transmis que partiellement ses aides.

Par conséquent, l'Assemblée générale imputera le solde non perçu qui avait été remboursé aux copropriétaires d'un montant de 12 578 euros en charges exceptionnelles et sera intégré à la date de l'établissement de la répartition des charges annuelles de l'exercice clos du 01/01/2022 au 31/12/2022.

29/98 Présents ou Représentés soit 5515/10000

Se sont 'ABSTENUS'

M. Mme DUBOURG R. / BAUDOT N. (97)

Récapitulatif du vote

5418/10000Voix 'POUR' (28)
0/10000.....Voix 'CONTRE' (0)
97/10000.....Voix 'ABSTENTION' (1)

Cette résolution est ADOPTÉE à la majorité des présents et représentés

4 Quitus au Syndic pour sa gestion arrêtée au 31/12/2022

Majorité de l'article 24

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, donne quitus sans réserve au :

Cabinet GRATADE S.A.S. sis au 80 rue Anatole France

CS50220 - 92593 LEVALLOIS PERRET CEDEX

pour sa gestion arrêtée au **31 Décembre 2022.**

29/98 Présents ou Représentés soit 5515/10000

Se sont 'ABSTENUS'

Mme MOME-CHAMBON NATHALIE (50)

Récapitulatif du vote

5465/10000Voix 'POUR' (28)
0/10000.....Voix 'CONTRE' (0)
50/10000.....Voix 'ABSTENTION' (1)

Cette résolution est ADOPTÉE à la majorité des présents et représentés

5 Election du Syndic et approbation du contrat joint à la convocation

Majorité de l'article 25

L'Assemblée Générale après en avoir délibéré, décide de nommer en qualité de syndic :

Le Cabinet GRATADE sis au 80 rue Anatole France

CS50220 – 92593 LEVALLOIS PERRET CEDEX

À compter du **01/11/2023** pour une durée **de 12 mois** qui prendra fin le **31/10/2024.**

L'Assemblée Générale approuve le contrat de syndic joint à la convocation, et mandate le Président de Séance pour la signature de ce contrat.

L'Assemblée Générale approuve les honoraires de base annuels du syndic tel qu'indiqués au point 7.1.5 du contrat et le tarif des prestations particulières à effet du 1^{er} jour du mandat.

Lorsque la durée du mandat est supérieure à un an, les honoraires sont reconduits jusqu'au vote d'un nouveau mandat par l'assemblée générale et selon les conditions prévues au point 7.1.5 du contrat de syndic.

29/98 Présents ou Représentés soit 5515/10000

Récapitulatif du vote

5515/10000Voix 'POUR' (29)
0/10000.....Voix 'CONTRE' (0)
0/10000.....Voix 'ABSTENTION' (0)

Cette résolution est ADOPTÉE à la majorité des voix de tous les copropriétaires

6 **Fixation du pourcentage du fonds travaux - Loi ALUR - à 5 % du budget prévisionnel**

Majorité de l'article 25

Il est rappelé à l'Assemblée Générale, que conformément à l'Article 58 de la Loi ALUR, il est obligatoire de constituer depuis le 1^{er} Janvier 2017 un fonds de travaux de 5 % minimum du budget prévisionnel pour faire face aux travaux prescrits par les lois et règlements, ceux non compris dans le budget prévisionnel ou ceux urgents.

Ce fonds est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire versée par les copropriétaires selon les mêmes modalités que celles applicables au versement des provisions du budget prévisionnel, et versé sur un compte séparé rémunéré au profit du syndicat des copropriétaires.

Ces cotisations sont rattachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. Elles ne sont donc pas remboursées au vendeur à l'occasion de la vente de son lot.

L'Assemblée Générale après en avoir délibéré, décide de laisser le pourcentage au montant obligatoire de 5 % du budget prévisionnel annuel, il sera appelé selon les mêmes modalités que les provisions trimestrielles et sur la base du budget de l'exercice comptable correspondant, en CHARGES GENERALES (029).

29/98 Présents ou Représentés soit 5515/10000

Récapitulatif du vote

5515/10000Voix 'POUR' (29)
0/10000.....Voix 'CONTRE' (0)
0/10000.....Voix 'ABSTENTION' (0)

Cette résolution est ADOPTÉE à la majorité des voix de tous les copropriétaires

7 **Actualisation du budget de fonctionnement prévisionnel de l'exercice 2023**

Majorité de l'article 24

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation et en avoir délibéré, décide de modifier le montant du budget de fonctionnement de l'exercice **du 01/01/2023 au 31/12/2023**, et de le fixer à la somme de **41 950,00 Euros TTC**.

L'Assemblée Générale, dans le cadre de la Loi S.R.U., accepte que :

- Le budget soit appelé par provisions trimestrielles ventilées et calculées sur les différentes clés de répartition existantes dans l'immeuble ;
- Les appels de provisions deviennent exigibles dès le 1^{er} jour du début du trimestre.

29/98 Présents ou Représentés soit 5515/10000

Récapitulatif du vote

5515/10000Voix 'POUR' (29)
0/10000.....Voix 'CONTRE' (0)
0/10000.....Voix 'ABSTENTION' (0)

Cette résolution est ADOPTÉE à l'unanimité des présents et représentés

8 **Fixation du budget de fonctionnement prévisionnel de l'exercice 2024**

Majorité de l'article 24

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation et en avoir délibéré, décide de fixer le montant du budget de fonctionnement de l'exercice **du 01/01/2024 au 31/12/2024**, à la somme de **41 950,00 Euros TTC**.

L'Assemblée Générale, dans le cadre de la Loi S.R.U., accepte que :

- Le budget soit appelé par provisions trimestrielles ventilées et calculées sur les différentes clés de répartition existantes dans l'immeuble ;
- Les appels de provisions deviennent exigibles dès le 1^{er} jour du début du trimestre.

29/98 Présents ou Représentés soit 5515/10000

Récapitulatif du vote

5515/10000Voix 'POUR' (29)
0/10000.....Voix 'CONTRE' (0)
0/10000.....Voix 'ABSTENTION' (0)

Cette résolution est ADOPTÉE à l'unanimité des présents et représentés

9 Actualisation de l'avance de trésorerie permanente

Majorité de l'article 24

L'Assemblée Générale prend acte que l'avance permanente de trésorerie actuelle de la copropriété est de 3 239,45 Euros soit 12,95 % du budget prévisionnel.

L'Assemblée Générale est informée que l'article 35 du décret du 17 mars 1967 prévoit une avance permanente de trésorerie qui ne pourrait excéder un montant maximum de 1/6^{ème} du budget (16,67 %) soit 6 991,67 Euros TTC.

L'Assemblée Générale **décide DE NE PAS AUGMENTER CETTE AVANCE.**

29/98 Présents ou Représentés soit 5515/10000

Récapitulatif du vote

5515/10000Voix 'POUR' (29)
0/10000.....Voix 'CONTRE' (0)
0/10000.....Voix 'ABSTENTION' (0)

Cette résolution est ADOPTÉE à l'unanimité des présents et représentés

10 Election des membres du Conseil Syndical

10/A Election d'un membre du Conseil Syndical : M. BLANCHET BERNARD

Majorité de l'article 25

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de nommer comme membre du Conseil Syndical **Monsieur BLANCHET BERNARD**, à compter du Vendredi 12 Mai 2023 pour une durée de 1 an qui prendra fin le 31/10/2024.

29/98 Présents ou Représentés soit 5515/10000

Récapitulatif du vote

5515/10000Voix 'POUR' (29)
0/10000.....Voix 'CONTRE' (0)
0/10000.....Voix 'ABSTENTION' (0)

Cette résolution est ADOPTÉE à la majorité des voix de tous les copropriétaires

10/B Election d'un membre du Conseil Syndical : M. GIBASSIER PATRICK

Majorité de l'article 25

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de nommer comme membre du Conseil Syndical **Monsieur GIBASSIER PATRICK**, à compter du Vendredi 12 Mai 2023 pour une durée de 1 an qui prendra fin le 31/10/2024.

29/98 Présents ou Représentés soit 5515/10000

Récapitulatif du vote

5515/10000Voix 'POUR' (29)
0/10000.....Voix 'CONTRE' (0)
0/10000.....Voix 'ABSTENTION' (0)

Cette résolution est ADOPTÉE à la majorité des voix de tous les copropriétaires



10/C Election d'un membre du Conseil Syndical : M. HOESSLER BERNARD
Majorité de l'article 25

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de nommer comme membre du Conseil Syndical **Monsieur HOESSLER BERNARD**, à compter du Vendredi 12 Mai 2023 pour une durée de 1 an qui prendra fin le 31/10/2024.

29/98 Présents ou Représentés soit 5515/10000

Récapitulatif du vote

5515/10000Voix 'POUR' (29)
0/10000.....Voix 'CONTRE' (0)
0/10000.....Voix 'ABSTENTION' (0)

Cette résolution est ADOPTÉE à la majorité des voix de tous les copropriétaires

10/D Election d'un membre du Conseil Syndical : M. PELAT rep. LINCOLN IMMOBILIER
Majorité de l'article 25

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de nommer comme membre du Conseil Syndical **Monsieur PELAT rep. LINCOLN IMMOBILIER**, à compter du Vendredi 12 Mai 2023 pour une durée de 1 an qui prendra fin le 31/10/2024.

29/98 Présents ou Représentés soit 5515/10000

Récapitulatif du vote

5515/10000Voix 'POUR' (29)
0/10000.....Voix 'CONTRE' (0)
0/10000.....Voix 'ABSTENTION' (0)

Cette résolution est ADOPTÉE à la majorité des voix de tous les copropriétaires

10/E Election d'un membre du Conseil Syndical : M. DUBOURG REGIS
Majorité de l'article 25

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de nommer comme membre du Conseil Syndical **Monsieur DUBOURG REGIS**, à compter du Vendredi 12 Mai 2023 pour une durée de 1 an qui prendra fin le 31/10/2024.

13/98 Présents ou Représentés soit 4447/10000

Ont voté 'POUR' et sont opposés à la décision de l'assemblée

M. Mme BARON PHILIPPE (45) Melle BIGNO MARIE-LOUISE (49) M. Mme BOURDREZ ROBERT (50) M. CASTRO LEONARDO (49) M. CURUNET MICHEL (47) M. Mme DUBOURG R. / BAUDOT N. (97) M. Mme GAUTIER ERIC (52) M. GIBASSIER PATRICK (54) M. Mme HOESSLER BERNARD (52) M. LAMBROZO JACQUES (45) S.C.I. LINCOLN IMMOBILIER ***** (3800) Mme MOULAY PATRICE (58) M. Mme POISOT RAPHAEL (49)

Sont considérés comme des copropriétaires 'DEFAILLANTS'

Mme BOIS JACQUELINE (45) M. EPIARD JACQUES (97) Mme FINANCE AGATHE (45) M. GALANTE JEAN-CLAUDE (49) Mme GARROUSTE CAROLE (49) Indiv. GASTINE (48) Mme GERARD CATHERINE (52) Mme GUAY CATHERINE (49) M. LEFEBVRE JEAN-PAUL (49) Mme MOME-CHAMBON NATHALIE (50) M. PASSEPONT VINCENT (49) M. Mme QUERE REMI (154) M. SURVILLE DANIEL (95) M. Mme TOUBLANC DANIEL (49) M. Mme VINCENT MICHEL (56) M. ZAMARIA GILLES (132)

Récapitulatif du vote

4447/10000Voix 'POUR' (13)
0/10000.....Voix 'CONTRE' (0)
0/10000.....Voix 'ABSTENTION' (0)
1068/10000Voix 'DEFAILLANT' (16)

Cette résolution n'est pas ADOPTÉE

Loi « S.R.U » du 13.12.2000 Vote selon l'article 25-1 (2^{ème} tour article 24) :

L'Assemblée Générale constate que la décision n'a pas obtenu la majorité requise par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 mais, cette résolution ayant recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le Syndicat, il est décidé de procéder conformément au nouvel Article 25.1 de la loi, à un nouveau vote de cette résolution à la majorité de l'article 24 de ladite loi.

Majorité de l'article 24

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de nommer comme membre du Conseil Syndical **Monsieur DUBOURG REGIS**, à compter du Vendredi 12 Mai 2023 pour une durée de 1 an qui prendra fin le 31/10/2024.

13/98 Présents ou Représentés soit 4447/10000

Sont considérés comme des copropriétaires 'DEFAILLANTS'

Mme BOIS JACQUELINE (45) M. EPIARD JACQUES (97) Mme FINANCE AGATHE (45) M. GALANTE JEAN-CLAUDE (49) Mme GARROUSTE CAROLE (49) Indiv. GASTINE (48) Mme GERARD CATHERINE (52) Mme GUAY CATHERINE (49) M. LEFEBVRE JEAN-PAUL (49) Mme MOME-CHAMBON NATHALIE (50) M. PASSEPONT VINCENT (49) M. Mme QUERE REMI (154) M. SURVILLE DANIEL (95) M. Mme TOUBLANC DANIEL (49) M. Mme VINCENT MICHEL (56) M. ZAMARIA GILLES (132)

Récapitulatif du vote

4447/10000Voix 'POUR' (13)
0/10000.....Voix 'CONTRE' (0)
0/10000.....Voix 'ABSTENTION' (0)
1068/10000Voix 'DEFAILLANT' (16)

Cette résolution est ADOPTÉE à l'unanimité des présents et représentés

11 Montant des marchés et contrats : Consultation du Conseil Syndical

Majorité de l'article 25

Dans le cadre de l'article 21 de la loi du 10/07/1965 modifié, l'Assemblée Générale après en avoir délibéré, décide que, pour toutes les dépenses supérieures à **2 000 € TTC** concernant les travaux et contrats, la consultation du Conseil Syndical est obligatoire.

29/98 Présents ou Représentés soit 5515/10000

Récapitulatif du vote

5515/10000Voix 'POUR' (29)
0/10000.....Voix 'CONTRE' (0)
0/10000.....Voix 'ABSTENTION' (0)

Cette résolution est ADOPTÉE à la majorité des voix de tous les copropriétaires

12 Montant des marchés et contrats : Mise en concurrence

Majorité de l'article 25

Dans le cadre de l'article 21 de la loi du 10/07/1965 modifié, l'Assemblée Générale après en avoir délibéré, décide que, pour toutes les dépenses supérieures à **2 000 € TTC** concernant les travaux et contrats, une mise en concurrence est obligatoire.

29/98 Présents ou Représentés soit 5515/10000

Récapitulatif du vote

5515/10000Voix 'POUR' (29)
0/10000.....Voix 'CONTRE' (0)
0/10000.....Voix 'ABSTENTION' (0)

Cette résolution est ADOPTÉE à la majorité des voix de tous les copropriétaires

13 Mandat à donner au Conseil Syndical - Travaux d'entretien

Majorité de l'article 25

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de donner mandat au Conseil Syndical pour autoriser la réalisation de travaux d'entretien et de fixer le montant du budget dans **la limite de 7 000,00 Euros TTC annuels**.

29/98 Présents ou Représentés soit 5515/10000

Récapitulatif du vote

5515/10000Voix 'POUR' (29)
0/10000.....Voix 'CONTRE' (0)
0/10000.....Voix 'ABSTENTION' (0)

Cette résolution est ADOPTÉE à la majorité des voix de tous les copropriétaires

14 Rapport du Syndic sur les procédures en cours (recouvrement et autres)

Pas de vote

L'Assemblée Générale, après en avoir entendu lecture du rapport du syndic sur les procédures en cours prend acte de ce rapport.

Cette résolution ne fait pas l'objet d'un vote.

15 Décision à prendre pour modifier le règlement de copropriété en application de la loi ELAN – Financement

Majorité de l'article 24

Dans l'hypothèse où le rapport d'audit révélerait la nécessité d'une mise à jour en application de la loi ELAN, l'assemblée générale donne mandat au Cabinet GUEGAN-GELINET pour procéder à la mise à jour du règlement de copropriété, sur la base des préconisations du rapport d'audit pour un montant de 1 500 € TTC.

Le projet de modificatif au règlement de copropriété sera soumis au vote d'une prochaine Assemblée.

Le syndic sera rémunéré au temps passé, pour les échanges avec l'avocat et les copropriétaires, la correction du projet et toutes demandes nécessaires à la finalisation du projet, selon vacation honoraire prévu au contrat de syndic.

L'assemblée décide de financer ce montant, en CHARGES COMMUNES GENERALES, dans les conditions suivantes : 1 appel de fonds de 100 % le 01/10/2023.

29/98 Présents ou Représentés soit 5515/10000

Ont voté 'CONTRE' et sont opposés à la décision de l'assemblée

M. ZAMARIA GILLES (132)

Récapitulatif du vote

5383/10000Voix 'POUR' (28)

132/10000Voix 'CONTRE' (1)

0/10000.....Voix 'ABSTENTION' (0)

Cette résolution est ADOPTÉE à la majorité des présents et représentés

16 Décision à prendre concernant l'adoption des nouveaux statuts de l'AFUL

Cette résolution n'a pas été soumise aux votes

17 Point d'information sur l'évolution de la crise énergétique

Pas de vote

L'Assemblée Générale prend note des informations transmises par le Syndic et le Conseil Syndical concernant la crise énergétique qui impacte la résidence.

En effet, votre immeuble est concerné par ces évolutions des prix de l'énergie quel que soit le type d'énergie (Gaz + 450% ; Fuel +130 % ; Electricité tarif ex-Jaune +953%).

La copropriété peut bénéficier du bouclier Tarifaire pour la Vapeur urbaine depuis le 1er janvier 2023 (voir avec LOGIFAC) ainsi que pour l'électricité si les contrats ne sont pas Réglementés (Tarif Bleu d'EDF).

Cependant, malgré le plafonnement du prix, ce dernier reste tout de même bien supérieur au prix « habituel ».

Le Syndic et le Conseil Syndical sont attentifs à l'évolution économique et réglementaire, afin de minimiser l'impact sur les dépenses des charges locatives de l'immeuble, avec notamment des interventions et des projets permettant de réaliser des économies d'énergie.

Cette résolution ne fait pas l'objet d'un vote.

18 Décision à prendre concernant la réalisation d'un Plan Pluriannuel de Travaux (PPT)

Explications :

L'Assemblée générale est informée de la publication de la loi 2021-1104 du 22 août 2021 portant sur la lutte contre le dérèglement climatique et rendant obligatoire la réalisation **d'un Plan Pluriannuel de Travaux (PPT)**, article 171 afin d'assurer l'information aux copropriétaires sur la situation générale de l'immeuble et les travaux d'entretien et d'amélioration énergétique à réaliser ainsi que l'estimation de leur coût.

Ce rapport, établi par un professionnel, disposant d'une compétence et d'un certificat défini par décret, **est obligatoire suivants les échéances :**

- 1er janvier 2023 pour les plus de 200 lots principaux (logements, bureaux & Commerces),
- 1er Janvier 2024 entre 51 et 200 lots principaux (logements, bureaux & Commerces),
- 1er Janvier 2025 au plus de 50 lots principaux (logements, bureaux & Commerces).

Afin que ce document soit un véritable outil de pilotage, permettant de prévoir, hiérarchiser et optimiser les travaux à réaliser dans une copropriété, sur les 10 années à venir, un certain nombre de diagnostics doit être réalisé tels que l'audit énergétique (immeuble avec chaufferie collective) le Diagnostic de Performance Energétique (DPE) collectif (obligatoire pour tous les immeubles à partir de 2024), un Diagnostic Technique Global (DTG) ainsi que les diagnostics des équipements communs (ascenseurs, ...).

Attention, les DPE réalisés avant 2021 ont une durée de validité limitée jusqu'au 1er janvier 2024.

Nous vous proposons ainsi de valider les différents diagnostics non réalisés par la copropriété, afin de permettre la réalisation d'une étude globale, laquelle mettrait en exergue les objectifs d'entretien et d'amélioration énergétique nécessaires.

18-1 Réalisation d'un audit énergétique et d'un Diagnostic de Performance Energétique collectif (DPE)

Majorité de l'article 24

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance de l'ordre du jour, de l'avis du conseil syndical et en avoir délibéré adopte la réalisation d'un :

D'UN DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE COLLECTIF (DPE)

L'Assemblée demande que l'étude soit réalisée **au cours du 2ème semestre 2023.**

29/98 Présents ou Représentés soit 5515/10000

Ont voté 'CONTRE' et sont opposés à la décision de l'assemblée

M. Mme DUBOURG R. / BAUDOT N. (97)

Récapitulatif du vote

5418/10000Voix 'POUR' (28)

97/10000.....Voix 'CONTRE' (1)

0/10000.....Voix 'ABSTENTION' (0)

Cette résolution est ADOPTÉE à la majorité des présents et représentés

18-2 Réalisation d'un Diagnostic Technique Globale (DTG)

Majorité de l'article 24

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance de l'ordre du jour, de l'avis du conseil syndical et en avoir délibéré adopte la réalisation d'un :

DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBALE (DTG)

L'Assemblée demande que le diagnostic soit réalisé **au cours du 2ème semestre 2023.**

29/98 Présents ou Représentés soit 5515/10000

Ont voté 'CONTRE' et sont opposés à la décision de l'assemblée

M. Mme DUBOURG R. / BAUDOT N. (97)

Récapitulatif du vote

5418/10000Voix 'POUR' (28)
97/10000.....Voix 'CONTRE' (1)
0/10000.....Voix 'ABSTENTION' (0)

Cette résolution est ADOPTÉE à la majorité des présents et représentés

18-3 Réalisation d'un Plan Pluriannuel de Travaux (PPT)

Majorité de l'article 24

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance de l'ordre du jour, de l'avis du conseil syndical et en avoir délibéré adopte la réalisation d'un :

PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX (PPT)

L'Assemblée demande que le diagnostic soit réalisé **au cours du 2ème semestre 2023.**

29/98 Présents ou Représentés soit 5515/10000

Ont voté 'CONTRE' et sont opposés à la décision de l'assemblée

M. EPIARD JACQUES (97)

Récapitulatif du vote

5418/10000Voix 'POUR' (28)
97/10000.....Voix 'CONTRE' (1)
0/10000.....Voix 'ABSTENTION' (0)

Cette résolution est ADOPTÉE à la majorité des présents et représentés

18-4 Budget

Majorité de l'article 24

L'Assemblée Générale vote un budget maximum pour la réalisation des travaux, d'un montant total de **23 000 € TTC.**

29/98 Présents ou Représentés soit 5515/10000

Ont voté 'CONTRE' et sont opposés à la décision de l'assemblée

M. Mme DUBOURG R. / BAUDOT N. (97)

Récapitulatif du vote

5418/10000Voix 'POUR' (28)
97/10000.....Voix 'CONTRE' (1)
0/10000.....Voix 'ABSTENTION' (0)

Cette résolution est ADOPTÉE à la majorité des présents et représentés

18-5 Mandat à donner au Conseil Syndical pour le choix du diagnostiqueur

Majorité de l'article 25

L'Assemblée Générale après en avoir délibéré décide de donner mandat au Conseil Syndical pour le choix d'un cabinet d'architecte, d'un bureau d'études, d'un thermicien ou un diagnostiqueur immobilier spécialisé en pathologies bâtiment et thermique, répondant aux conditions posées par les différents décrets relatifs à la qualification et compétences.

L'entreprise retenue devra être affiliée à la base DECLARATIONS LEGALES ou similaire (gratuit pour la copropriété) permettant le contrôle de ses obligations d'assurance, de déclaration de ses salariés et du règlement des cotisations de charges sociales et l'attestation de non recours à des travailleurs non déclarés.

En effet, la copropriété pouvant être tenue pour responsable, en cas de manquement de l'entreprise à ses obligations, et être condamnée aux règlements aux lieu et place de l'entreprise, ce contrôle est obligatoire.

29/98 Présents ou Représentés soit 5515/10000

Récapitulatif du vote

5515/10000Voix 'POUR' (29)
0/10000.....Voix 'CONTRE' (0)
0/10000.....Voix 'ABSTENTION' (0)

Cette résolution est ADOPTÉE à la majorité des voix de tous les copropriétaires

18-6 *Honoraires Syndic sur étude*
Majorité de l'article 24

Conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 l'assemblée Générale décide que les honoraires du syndic, pour la gestion financière, administrative et comptable du dossier, de l'étude, faisant l'objet de la résolution précédente, seront répartis et appelés selon les mêmes modalités, et s'élèveront à 4,00 % HT soit 4,80 % TTC du montant HT des travaux votés dans la résolution précédente.

Ce pourcentage d'honoraires correspond à la gestion administrative et financière du dossier.

Ce travail consiste notamment à :

- Préparation du dossier « travaux ».
- Vérifier les commandes et s'engager sur les ordres de service des marchés travaux.
- Effectuer les appels de fonds en fonction du planning fixé par l'assemblée générale.
- Obtenir si nécessaire avec l'architecte les autorisations administratives.
- Gérer les encaissements, les relances et les impayés liés aux appels de fond travaux.
- Gestion administrative des sujets inhérents à ce type de chantier.
- Souscrire les polices d'assurances et les payer.
- Gérer la relation clients, conseil, entreprises, architecte tant par téléphone que courriers et mails.
- Règlements des entreprises et des divers intervenants.
- Faire la réception des travaux.
- Créer, compléter et finaliser le compte travaux et le présenter à l'assemblée puis le solder.
- Prise en compte de la garantie financière sur les fonds reçus.
- Plus tous les imprévus.

Le suivi des travaux est facturé à la vacation.

29/98 Présents ou Représentés soit 5515/10000

Récapitulatif du vote

5515/10000Voix 'POUR' (29)
0/10000.....Voix 'CONTRE' (0)
0/10000.....Voix 'ABSTENTION' (0)

Cette résolution est ADOPTÉE à l'unanimité des présents et représentés

18-7 *Financement ALUR*
Majorité de l'article 25

L'Assemblée Générale décide que ces travaux seront financés par les fonds du compte travaux ALUR pour un montant de 6 192,65 euros, selon la clé de répartition **CHARGES GENERALES (029)**.

29/98 Présents ou Représentés soit 5515/10000

Récapitulatif du vote

5515/10000Voix 'POUR' (29)
0/10000.....Voix 'CONTRE' (0)
0/10000.....Voix 'ABSTENTION' (0)

Cette résolution est ADOPTÉE à la majorité des voix de tous les copropriétaires

18-8 *Modalités de financement, de placement des fonds et calendrier des appels de fonds*
Majorité de l'article 24

L'Assemblée Générale décide de réaliser **2 appel(s) de fonds** pour financer les travaux votés à la résolution précédente, selon la clé de répartition **CHARGES GENERALES (029)**.

- Appel n°1 le 01/07/2023 : 50 %.
- Appel n°2 le 01/10/2023 : 50 %.

Afin que le syndic soit en mesure de régler l'entreprise tel que prévu au devis.

L'Assemblée prend note que les modalités ci-dessus ne permettent pas le placement des fonds.



29/98 Présents ou Représentés soit 5515/10000

Récapitulatif du vote

5515/10000Voix 'POUR' (29)
0/10000.....Voix 'CONTRE' (0)
0/10000.....Voix 'ABSTENTION' (0)

Cette résolution est ADOPTÉE à l'unanimité des présents et représentés

19 Autorisation d'accès permanent à donner à la Police Municipale

Majorité de l'article 24

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide d'autoriser en permanence la Police Municipale à pénétrer dans les parties communes de l'immeuble.

29/98 Présents ou Représentés soit 5515/10000

Récapitulatif du vote

5515/10000Voix 'POUR' (29)
0/10000.....Voix 'CONTRE' (0)
0/10000.....Voix 'ABSTENTION' (0)

Cette résolution est ADOPTÉE à l'unanimité des présents et représentés

20 Point d'information concernant la dématérialisation de l'envoi des convocations via AR24

Pas de vote

Le Syndic informe l'Assemblée Générale du **nouveau fonctionnement de la LRE (Lettre recommandée électronique)** et vous incite à y adhérer.

Le 1^{er} dispositif mis en place par le législateur a été modifié, afin de simplifier les démarches de récupération de votre courrier.

Ce nouveau dispositif, très simple d'utilisation, permet aux copropriétaires qui le souhaitent de recevoir entre autres, la convocation d'Assemblée Générale de façon dématérialisée.

Les avantages sont multiples :

- **SIMPLE** : Vous recevez un lien par mail vous permettant d'accéder directement à vos documents.
- **RAPIDE** : Plus besoin de vous déplacer à la Poste. Vous êtes averti par e-mail qu'un nouveau document est disponible dans votre espace sécurisé.
- **ECONOMIQUE** : l'envoi est facturé 2,39 euro par notre prestataire AR24, quand l'affranchissement postal d'une convocation en recommandé papier est de l'ordre de 7,37 euros. Cette économie diminue les charges de la copropriété et donc les vôtres.
- **ÉCOLOGIQUE** : moins de production de papier.

La souscription à cette option est individuelle. Pour cela, il suffit simplement de nous retourner le formulaire d'adhésion joint à la convocation.

Cette résolution ne fait pas l'objet d'un vote.

**Plus rien n'étant à l'ordre du jour, et plus personne ne demandant la parole,
la séance est levée à 11h45**

IMPORTANT : En application de l'article 42 deuxième alinéas de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifié, nous vous rappelons que 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.

En effet, une simple lettre recommandée ne pourrait être considérée valable.

La feuille de présence et ses annexes sont consultables gratuitement sur rendez vous dans les bureaux du syndic par tout copropriétaire qui en fait la demande écrite jusqu'à la date limite de contestation devant le tribunal judiciaire.

Le Président de séance

Monsieur HOESSLER BERNARD



Les Scrutateurs

Monsieur GIBASSIER PATRICK



Le Secrétaire de séance

Monsieur DUBIEF Eudes (GRATADE)

