



## VOS INFORMATIONS

Société à responsabilité limitée DAHAN  
PATRIMOINE  
Léonard DAHAN  
34 AVENUE DU MIDI  
94100 SAINT MAUR DES FOSSES  
06 20 36 \*\* \*\*  
[leonard.dahan@wanadoo.fr](mailto:leonard.dahan@wanadoo.fr)

## VOS RÉFÉRENCES CLIENT

Numéro client : 002012353  
Identifiant MyFoncia :  
[leonard.dahan@wanadoo.fr](mailto:leonard.dahan@wanadoo.fr)

## VOS TANTIÈMES

Tantièmes : 52/10000  
Tantièmes : 52/10000  
Tantièmes : 52/10000  
(...) Détail sur demande



## VOTRE AGENCE FONCIA

FONCIA RIVES DE GARONNE  
140 impasse de Lisbonne  
82000 Montauban  
05 63 91 81 00

## VOTRE GESTIONNAIRE

Valerie FOUGEROUD  
[valerie.fougeroud@foncia.com](mailto:valerie.fougeroud@foncia.com)



## VOTRE MODE DE PAIEMENT

E-paiement à la demande



## VOTRE ESPACE CLIENT

Retrouvez l'ensemble des informations de  
votre compte sur  
[MyFoncia.com](https://MyFoncia.com)

Léonard DAHAN  
Société à responsabilité limitée DAHAN PATRIMOINE  
34 AVENUE DU MIDI  
94100 SAINT MAUR DES FOSSES

Le 23 mai 2025

Chère Madame, Cher Monsieur,

Afin de vous informer des résolutions adoptées, nous avons le plaisir de vous communiquer le :

### Procès verbal de l'assemblée générale du syndicat des copropriétaires

ZAC CAMPUS AGEN BOE 47000 AGEN  
21 mai 2025 à 14:30

Nous restons bien évidemment à votre entière disposition pour répondre à vos éventuelles questions.

### Ayez le bon réflexe, passez à l'E-reco

Ce service sécurisé de **notification électronique** vous permet de recevoir vos convocations et procès-verbaux d'assemblée générale dans votre espace MyFoncia. Cette solution est **pratique, éco-responsable et contribue à réduire le montant de vos charges de copropriété.**

Souscrivez à cette option directement depuis la rubrique « Mes documents » de votre espace MyFoncia.

*Votre gestionnaire*

*Valerie FOUGEROUD*

**Syndicat des copropriétaires de l'immeuble**

**RESIDENCE EINSTEIN VALLEY 7 - COLUMBA**  
ZAC CAMPUS AGEN BOE AVENUE D'ITALIE 47000 AGEN

Les copropriétaires de l'immeuble présenté ci-dessus, se sont réunis sur convocation régulière qui leur a été adressée par le syndic à l'adresse suivante : 16 rue PORTALIS AXCIO 75008 PARIS

L'assemblée générale procède à l'élection du bureau :

## 1. ÉLECTION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE

Majorité nécessaire : Article 24

**Président(e) : SARL DALENS PATRIMOINE**

**POUR** : 5963 sur 5963 tantièmes

**CONTRE** : 0 sur 5963 tantièmes

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes

**DÉFAILLANTS** : 0 tantièmes

17 copropriétaires totalisent 5963 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**

## 2. ÉLECTION DU SCRUTATEUR

Majorité nécessaire : Article 24

**Scrutateur : M. ERIC MASSOU**

**POUR** : 5963 sur 5963 tantièmes

**CONTRE** : 0 sur 5963 tantièmes

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes

**DÉFAILLANTS** : 0 tantièmes

17 copropriétaires totalisent 5963 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**

## 3. ÉLECTION D'UN SECRÉTAIRE

Majorité nécessaire : Article 24

**Secrétaire : Jerome LUSSAGNET**

**POUR** : 5963 sur 5963 tantièmes

**CONTRE** : 0 sur 5963 tantièmes

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes

**DÉFAILLANTS** : 0 tantièmes

17 copropriétaires totalisent 5963 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**

Le bureau étant ainsi constitué, le président déclare la séance ouverte.

Le bureau constate, à l'examen de la feuille de présence, dûment émargée par chaque copropriétaire en entrant en séance et mentionnant les nom et domicile de chaque copropriétaire ayant voté par correspondance, que **8** copropriétaires représentant **2509** voix sur **10 000** voix constituant le syndicat des copropriétaires, sont présents, représentés ou ont voté par correspondance.

N'ont pas participé aux votes des résolutions prévues à l'ordre du jour, les absents non représentés dont les noms suivent :

STE AMAREVA	200	tantièmes
STE ARTPHI	365	tantièmes
M. BER JEAN	52	tantièmes
M. BERINSTAIN DIDIER	312	tantièmes
M. ou Mme BORDIER PHILIPPE	100	tantièmes
M. ou Mme BOUFFARD PATRICK	52	tantièmes
M. et Mme CASTERAN/LAGRANGE PHILIPPE/VALERIE	208	tantièmes
M. ou Mme CHANFREAU EMMANUEL	52	tantièmes
HOIR COTTIN	72	tantièmes
SARL DAHAN PATRIMOINE	312	tantièmes
Mme DE GOER DE HERVE MARIE-ALICE	52	tantièmes
M. ou Mme DEAL/FENEON VIANNEY/VALERIE	143	tantièmes
Mme DOLIN MAGALIE	100	tantièmes
M. HARRAN GERARD	50	tantièmes
M. LE BLANC / MLLE DOUET MATHIEU ET ANGELIQUE	104	tantièmes
SARL LES BOULEAUX	106	tantièmes
SARL LUPO TRADING	917	tantièmes
M. ORIOLI FLAVIO	104	tantièmes
M. POZUN ERIC	50	tantièmes
SARL SALEWYN PATRIMOINE	419	tantièmes
M. ou Mme SCARSI SERGE	109	tantièmes
M. ou Mme SCHWAN RAYMUND	52	tantièmes
Mme TESTUT CAROLE	106	tantièmes

Soit un total de 4 037 voix

Déoulant de la feuille de présence émargée et signée par les membres du bureau.

## Ordre du jour

Le président rappelle l'ordre du jour après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation et nécessaires à la validité des décisions.

1.	ÉLECTION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE
2.	ÉLECTION DU SCRUTATEUR
3.	ÉLECTION D'UN SECRÉTAIRE
4.	APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/01/2024 AU 31/12/2024
5.	QUITUS AU SYNDIC
6.	DÉSIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL
6.1.	CANDIDATURE DE EURL DESIRIER PATRIMOINE
6.2.	CANDIDATURE DE SARL DALENS PATRIMOINE
6.3.	CANDIDATURE DE SARL PIRON PATRIMOINE
7.	MODALITÉS DE CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL
8.	AJUSTEMENT DU BUDGET PRÉVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/01/2025 AU 31/12/2025
9.	VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/01/2026 AU 31/12/2026
10.	AJUSTEMENT DU MONTANT DE L'AVANCE DE TRESORERIE
11.	DÉTERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01/01/2026 AU 31/12/2026
12.	NETTOYAGE BOUCHES VENTILATION
12.1.	PRÉAMBULE SANS VOTE
12.2.	PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE NETTOYAGE BOUCHES VENTILATION
12.3.	CHOIX DE LA SOCIETE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE NETTOYAGE BOUCHES VENTILATION
12.4.	DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 21 DECRET DU 17 MARS 1967)
12.5.	HONORAIRES SUR TRAVAUX DE NETTOYAGE VMC
12.6.	MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX
12.7.	AFFECTATION DE TOUT OU PARTIE DU FONDS TRAVAUX AU FINANCEMENT DES TRAVAUX DE NETTOYAGE BOUCHES VENTILATION
13.	DPE COLLECTIF
13.1.	PRÉAMBULE SANS VOTE
13.2.	PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE DPE COLLECTIF
13.3.	CHOIX DE LA SOCIETE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE DPE COLLECTIF
13.4.	HONORAIRES SUR TRAVAUX DE DPE COLLECTIF
13.5.	MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX
13.6.	AFFECTATION DE TOUT OU PARTIE DU FONDS TRAVAUX AU FINANCEMENT DES TRAVAUX DE DPE COLLECTIF
14.	PROJET DE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX ( PPPT)
14.1.	PRÉAMBULE SANS VOTE
14.2.	PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE PPPT

14.3.	CHOIX DE LA SOCIETE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE PPPT
14.4.	DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 21 DECRET DU 17 MARS 1967)
14.5.	HONORAIRES SUR TRAVAUX DE REALISATION D'UN PPPT
14.6.	MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX
14.7.	AFFECTATION DE TOUT OU PARTIE DU FONDS TRAVAUX AU FINANCEMENT DES TRAVAUX DE PROJET DE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX ( PPPT)
15.	CONTROLE ASCENSEURS
15.1.	PRÉAMBULE SANS VOTE
15.2.	PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE ANALYSE ASCENSEURS
15.3.	CHOIX DE LA SOCIETE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE ANALYSE ASCENSEURS
15.4.	HONORAIRES SUR TRAVAUX DE AMO
15.5.	MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX
15.6.	AFFECTATION DE TOUT OU PARTIE DU FONDS TRAVAUX AU FINANCEMENT DES TRAVAUX DE CONTROLE ASCENSEURS
16.	CONTRAT CAP COPRO ASCENSEURS
16.1.	PRÉAMBULE SANS VOTE
16.2.	PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE CONTRAT CAP COPRO ASCENSEURS
16.3.	CHOIX DE LA SOCIETE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE CONTRAT CAP COPRO ASCENSEURS
16.4.	MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX
17.	SOUSCRIPTION DU CONTRAT D'ENTRETIEN MAINTENANCE PORTAIL
18.	INFORMATION : ENVOI DEMATERIALISE DES CONVOCATIONS ET PROCES VERBAUX D'ASSEMBLEES GENERALES
19.	CONCLUSION

La discussion est ouverte sur les différents points de l'ordre du jour.

## Résolutions

À l'issue des débats, les résolutions suivantes sont mises aux voix.

### 4. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/01/2024 AU 31/12/2024

Majorité nécessaire : Article 24

Pièces annexes :

- L'état financier après répartition, au 31/12/2024 (annexe 1),
- Le compte de gestion général de l'exercice clos réalisé du 01/01/2024 au 31/12/2024, comprenant :
  - Annexe 2 : les charges et produits de l'exercice par nature,
  - Annexe 3 : les opérations courantes par clés de répartition,
  - Annexe 4 : les travaux et opérations exceptionnelles, votés, clôturés,
  - Annexe 5 : les travaux et opérations exceptionnelles, votés, non clôturés, par clés de répartition
- La liste des copropriétaires débiteurs et créditeurs,
- La répartition individuelle transmise préalablement à la présente assemblée générale par courrier séparé,

Modalités de vérification des pièces justificatives des charges :

Les comptes de l'exercice peuvent être vérifiés par tout copropriétaire, le 6ème jour ouvré qui précède l'assemblée générale ou sur rendez-vous au bureau du syndic.

Projet de résolution :

L'assemblée générale approuve les comptes de charges de l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

**POUR** : 5963 sur 5963 tantièmes

**CONTRE** : 0 sur 5963 tantièmes

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes

**DÉFAILLANTS** : 0 tantièmes

17 copropriétaires totalisent 5963 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**

### 5. QUITUS AU SYNDIC

Majorité nécessaire : Article 24

L'assemblée générale donne quitus au syndic de sa gestion pour la période écoulée.

**POUR** : 5963 sur 5963 tantièmes

**CONTRE** : 0 sur 5963 tantièmes

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes

**DÉFAILLANTS** : 0 tantièmes

17 copropriétaires totalisent 5963 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**

## **6. DÉSIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL**

L'assemblée générale désigne en qualité de membres du conseil syndical, à compter de la présente assemblée, jusqu'à l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice en cours ou celle convoquée en application de l'article 25-1 dernier alinéa de la loi du 10 juillet 1965, les personnes suivantes élues uni nominalement :

### **6.1. CANDIDATURE DE EURL DESIRIER PATRIMOINE**

Majorité nécessaire : Article 25-1

**POUR** : 5963 sur 10 000 tantièmes

**CONTRE** : 0 sur 10 000 tantièmes

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes

**DÉFAILLANTS** : 0 tantièmes

17 copropriétaires totalisent 5963 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ.**

### **6.2. CANDIDATURE DE SARL DALENS PATRIMOINE**

Majorité nécessaire : Article 25-1

**POUR** : 5963 sur 10 000 tantièmes

**CONTRE** : 0 sur 10 000 tantièmes

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes

**DÉFAILLANTS** : 0 tantièmes

17 copropriétaires totalisent 5963 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ.**

### **6.3. CANDIDATURE DE SARL PIRON PATRIMOINE**

Majorité nécessaire : Article 25-1

**POUR** : 5963 sur 10 000 tantièmes

**CONTRE** : 0 sur 10 000 tantièmes

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes

**DÉFAILLANTS** : 0 tantièmes

17 copropriétaires totalisent 5963 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ.**



## 7. MODALITÉS DE CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL

Majorité nécessaire : Article 25-1

Projet de résolution :

(Hors application de l'article 18, 3ème alinéa, en cas d'urgence)

L'assemblée générale fixe à 1000 euros TTC le montant des marchés et contrats à partir duquel le conseil syndical est consulté.

**POUR** : 5963 sur 10 000 tantièmes

**CONTRE** : 0 sur 10 000 tantièmes

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes

**DÉFAILLANTS** : 0 tantièmes

17 copropriétaires totalisent 5963 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ.**

## 8. AJUSTEMENT DU BUDGET PRÉVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/01/2025 AU 31/12/2025

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

L'assemblée générale fixe le budget de l'exercice à la somme de 63420 euros.

Elle autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du ¼ du budget voté, le 1er jour de chaque trimestre.

Rappel :

Il est rappelé à tous les copropriétaires que les appels de provisions émis par le syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante, dans la limite du budget ci-dessus adopté, sont exigibles le premier jour de chaque trimestre civil, soit les 1ers janvier, avril, juillet et octobre (Article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

**POUR** : 5963 sur 5963 tantièmes

**CONTRE** : 0 sur 5963 tantièmes

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes

**DÉFAILLANTS** : 0 tantièmes

17 copropriétaires totalisent 5963 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**

## 9. VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/01/2026 AU 31/12/2026

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

L'assemblée générale fixe le budget de l'exercice à la somme de 62920 euros.

Elle autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du ¼ du budget voté, le 1er jour de chaque trimestre.

Rappel :

Il est rappelé à tous les copropriétaires que les appels de provisions émis par le syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante, dans la limite du budget ci-dessus adopté, sont exigibles le premier jour de chaque trimestre civil, soit les 1ers janvier, avril, juillet et octobre (Article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

**POUR** : 5963 sur 5963 tantièmes

**CONTRE** : 0 sur 5963 tantièmes

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes

**DÉFAILLANTS** : 0 tantièmes

17 copropriétaires totalisent 5963 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**

## 10. AJUSTEMENT DU MONTANT DE L'AVANCE DE TRESORERIE

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

L'assemblée générale décide de fixer le montant de l'avance de trésorerie à 1/6 du montant du budget de l'exercice, soit à la somme de 10486 euros.

Le montant du réajustement sera appelé

- le 1er juillet 2025 à hauteur de 50 %,
- le 1er octobre 2025 à hauteur de 50 %,

**POUR** : 5861 sur 5861 tantièmes

**CONTRE** : 0 sur 5861 tantièmes

**ABSTENTIONS** : 102 tantièmes BEURIER EVELYNE (102)

**DÉFAILLANTS** : 0 tantièmes

17 copropriétaires totalisent 5963 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**

## **11. DÉTERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01/01/2026 AU 31/12/2026**

Majorité nécessaire : Article 25-1

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 à 5 % du budget prévisionnel lorsqu'un plan pluriannuel de travaux a été adopté.

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.

Projet de résolution :

L'Assemblée Générale est informée de son obligation de cotiser au fonds travaux pour l'exercice du 01/01/2026 au 31/12/2026, 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 3146 euros.
- à 2,5 % du montant des travaux prévus dans le plan adopté et à 5 % du budget prévisionnel lorsqu'un plan pluriannuel de travaux a été adopté, soit la somme de 1573euros.

L'Assemblée Générale décide de ne pas augmenter le montant de la cotisation annuelle.

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

En cas d'ajustement du budget prévisionnel, le montant de la cotisation annuelle sera ajusté dans la même proportion.

**POUR** : 5963 sur 10 000 tantièmes

**CONTRE** : 0 sur 10 000 tantièmes

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes

**DÉFAILLANTS** : 0 tantièmes

17 copropriétaires totalisent 5963 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ.**

## 12. NETTOYAGE BOUCHES VENTILATION

### 12.1. PRÉAMBULE SANS VOTE

Il est essentiel de nettoyer les conduits et les bouches de VMC (Ventilation Mécanique Contrôlée) dans les appartements d'un immeuble pour plusieurs raisons :

Qualité de l'air intérieur : Les conduits et bouches de VMC peuvent accumuler de la poussière, des allergènes, des moisissures et d'autres contaminants au fil du temps. Un nettoyage régulier permet de garantir une circulation d'air propre et saine, ce qui contribue à améliorer la qualité de l'air intérieur et à réduire les risques de problèmes de santé pour les occupants.

Efficacité du système : Un système de VMC encrassé peut entraîner une diminution de son efficacité. Les conduits obstrués peuvent restreindre le flux d'air, ce qui oblige le système à travailler plus pour maintenir une ventilation adéquate. Cela peut entraîner une augmentation des coûts énergétiques et une usure prématurée des équipements.

Prévention des nuisances sonores : Des conduits encrassés peuvent provoquer des bruits indésirables, tels que des sifflements ou des vibrations, en raison de l'air qui passe à travers des obstructions. Un nettoyage régulier aide à minimiser ces nuisances sonores.

Durabilité du système : Un entretien régulier, y compris le nettoyage des conduits et bouches, prolonge la durée de vie du système de VMC. Cela permet d'éviter des réparations coûteuses et de garantir un fonctionnement optimal sur le long terme.

En résumé, le nettoyage des conduits et bouches de VMC est une étape cruciale pour assurer un environnement sain, efficace et durable dans les appartements d'un immeuble.

### 12.2. PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE NETTOYAGE BOUCHES VENTILATION

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

L'assemblée générale décide de l'exécution des travaux de nettoyage VMC selon le descriptif joint à la convocation.

**POUR** : 4 653 sur 4 653 tantièmes

**CONTRE** : 0 sur 4 653 tantièmes

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes

**DÉFAILLANTS** : 0 tantièmes

16 copropriétaires totalisent 4 653 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**

### **12.3. CHOIX DE LA SOCIETE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE NETTOYAGE BOUCHES VENTILATION**

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation et en avoir débattu, confie la réalisation des travaux à la société CIRRUS pour un montant de 1650€ TTC.

**POUR** : 4 653 sur 4 653 tantièmes

**CONTRE** : 0 sur 4 653 tantièmes

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes

**DÉFAILLANTS** : 0 tantièmes

16 copropriétaires totalisent 4 653 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES  
PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**

### **12.4. DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 21 DECRET DU 17 MARS 1967)**

Historique :

La délégation de pouvoir ne peut porter que sur une décision relevant de l'article 24.

Projet de résolution :

L'Assemblée générale donne pouvoir au conseil syndical pour rechercher une offre concurrentielle et choisir le prestataire dans la limite d'un montant de 1650euros TTC et dans un délai de deux mois à l'issue de la présente assemblée générale.

L'Assemblée générale prend acte que le délégataire rendra compte de l'exécution de sa mission lors de la prochaine assemblée générale.

## 12.5. HONORAIRES SUR TRAVAUX DE NETTOYAGE VMC

Majorité nécessaire : Article 24

Préambule :

L'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 précise que les honoraires du syndic pour la gestion des travaux non compris dans le budget prévisionnel ne sont pas inclus dans le forfait annuel et doivent faire l'objet d'un vote spécifique en assemblée générale.

Les prestations supplémentaires occasionnées par les travaux sont détaillées dans la proposition d'honoraires jointe, proposition qui a été validée par votre conseil syndical.

Le vote de ces honoraires est nécessaire. A défaut, les prestations du syndic ne seraient pas financées et l'organisation et le suivi des travaux ne pourraient pas être pleinement réalisés.

Pièce Annexe : proposition d'honoraires

Projet de résolution :

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation, fixe la rémunération spécifique du syndic à 46,67€ TTC.

Cette rémunération comprend notamment la gestion comptable et financière (ouverture d'un compte travaux, édition des appels de fonds, encaissements, règlement des situations selon avancement, comptabilisation, solde du compte), la gestion administrative (souscription d'assurances obligatoires, signature des marchés ou ordres de service, rédaction et signature du procès-verbal de réception et du constat de levées de réserves) ainsi que le suivi de l'avancement et du bon déroulement des travaux (participation à X visites).

**POUR :** 4 551 sur 4 653 tantièmes

**CONTRE :** 102 sur 4 653 tantièmes BEURIER EVELYNE (102)

**ABSTENTIONS :** 0 tantièmes

**DÉFAILLANTS :** 0 tantièmes

16 copropriétaires totalisent 4 653 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**

## 12.6. MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

L'assemblée générale autorise le syndic à procéder, selon la clé de répartition « CHARGES SANS LOT SYNDICAT » aux appels de provisions exigibles comme suit :

- Le 01/07/2025 pour 100 %.

L'Assemblée prend acte que le plan de financement tel qu'il vient d'être adopté, ne permet pas de placement de fonds au profit du syndicat des copropriétaires, mais seulement le paiement des situations de travaux au fur et à mesure de leur échéance.

**POUR** : 4 653 sur 4 653 tantièmes

**CONTRE** : 0 sur 4 653 tantièmes

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes

**DÉFAILLANTS** : 0 tantièmes

16 copropriétaires totalisent 4 653 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**

## 12.7. AFFECTATION DE TOUT OU PARTIE DU FONDS TRAVAUX AU FINANCEMENT DES TRAVAUX DE NETTOYAGE BOUCHES VENTILATION

Majorité nécessaire : Article 25-1

Projet de résolution :

Pour le financement des travaux de nettoyage VMC, l'assemblée générale décide de mobiliser 100 % du montant du fonds travaux attaché, à la date de l'assemblée générale, aux lots concernés, dans la limite de leur quote-part.

Ces sommes seront mobilisées conformément au calendrier de financement décidé lors du vote des travaux.

**POUR** : 4 653 sur 8 690 tantièmes

**CONTRE** : 0 sur 8 690 tantièmes

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes

**DÉFAILLANTS** : 0 tantièmes

16 copropriétaires totalisent 4 653 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ.**

### 13. DPE COLLECTIF

#### 13.1. PRÉAMBULE SANS VOTE

Préambule : En France, l'obligation de réaliser un Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) collectif en copropriété est encadrée par la loi. Voici un aperçu des dispositions légales pertinentes :

Article 175-2 de la loi n° 2019-462 du 22 mai 2019 relative à l'énergie et au climat :

Obligation de réaliser un DPE collectif : Dans les immeubles collectifs, un DPE collectif doit être réalisé lorsque l'immeuble est soumis à un règlement de copropriété. Ce diagnostic doit être effectué par un professionnel certifié.

Objectif : Le DPE collectif a pour but d'évaluer la performance énergétique de l'ensemble de l'immeuble, en tenant compte des parties communes et des équipements collectifs. Cela permet d'informer les copropriétaires sur la consommation d'énergie de l'immeuble et d'identifier des pistes d'amélioration.

Mise à jour : Le DPE collectif doit être mis à jour tous les 10 ans ou en cas de travaux significatifs affectant la performance énergétique de l'immeuble.

#### 13.2. PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE DPE COLLECTIF

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

L'assemblée générale décide de l'exécution des travaux de DPE COLLECTIF selon le descriptif joint à la convocation.

**POUR** : 204 sur 4 653 tantièmes GUTTIN STEPHANE (52), BEURIER EVELYNE (102), ARNAUD DENIS MICHEL (50)

**CONTRE** : 4 449 sur 4 653 tantièmes

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes

**DÉFAILLANTS** : 0 tantièmes

16 copropriétaires totalisent 4 653 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉOLUTION EST REJETEE À LA MAJORITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**



### 13.3. CHOIX DE LA SOCIETE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE DPE COLLECTIF

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation et en avoir débattu, confie la réalisation des travaux à DIAGAMTER pour un montant de 3200€ TTC.

**POUR** : 204 sur 4 653 tantièmes GUTTIN STEPHANE (52), BEURIER EVELYNE (102), ARNAUD DENIS MICHEL (50)

**CONTRE** : 4 449 sur 4 653 tantièmes

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes

**DÉFAILLANTS** : 0 tantièmes

16 copropriétaires totalisent 4 653 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉOLUTION EST REJETEE À LA MAJORITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**

### 13.4. HONORAIRES SUR TRAVAUX DE DPE COLLECTIF

Majorité nécessaire : Article 24

Préambule :

L'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 précise que les honoraires du syndic pour la gestion des travaux non compris dans le budget prévisionnel ne sont pas inclus dans le forfait annuel et doivent faire l'objet d'un vote spécifique en assemblée générale.

Les prestations supplémentaires occasionnées par les travaux sont détaillées dans la proposition d'honoraires jointe, proposition qui a été validée par votre conseil syndical.

Le vote de ces honoraires est nécessaire. A défaut, les prestations du syndic ne seraient pas financées et l'organisation et le suivi des travaux ne pourraient pas être pleinement réalisés.

Pièce Annexe : proposition d'honoraires

Projet de résolution :

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation, fixe la rémunération spécifique du syndic à 70€ TTC.

Cette rémunération comprend notamment la gestion comptable et financière (ouverture d'un compte travaux, édition des appels de fonds, encaissements, règlement des situations selon avancement, comptabilisation, solde du compte), la gestion administrative (souscription d'assurances obligatoires, signature des marchés ou ordres de service, rédaction et signature du procès-verbal de réception et du constat de levées de réserves) ainsi que le suivi de l'avancement et du bon déroulement des travaux (participation à X visites).

**POUR** : 102 sur 4 653 tantièmes GUTTIN STEPHANE (52), ARNAUD DENIS MICHEL (50)

**CONTRE** : 4 551 sur 4 653 tantièmes

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes

**DÉFAILLANTS** : 0 tantièmes

16 copropriétaires totalisent 4 653 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉOLUTION EST REJETEE À LA MAJORITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**

### **13.5. MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX**

Projet de résolution :

L'assemblée générale autorise le syndic à procéder, selon la clé de répartition « CHARGES SANS LOT SYNDICAT », aux appels de provisions exigibles comme suit :

- Le (01/07/2025 pour 100%.

L'Assemblée prend acte que le plan de financement tel qu'il vient d'être adopté, ne permet pas de placement de fonds au profit du syndicat des copropriétaires, mais seulement le paiement des situations de travaux au fur et à mesure de leur échéance.

### **13.6. AFFECTATION DE TOUT OU PARTIE DU FONDS TRAVAUX AU FINANCEMENT DES TRAVAUX DE DPE COLLECTIF**

Projet de résolution :

Pour le financement des travaux de DPE COLLECTIF, l'assemblée générale décide de mobiliser 100 % du montant du fonds travaux attaché, à la date de l'assemblée générale, aux lots concernés, dans la limite de leur quote-part.

Ces sommes seront mobilisées conformément au calendrier de financement décidé lors du vote des travaux.

## **14. PROJET DE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX ( PPPT)**

### **14.1. PRÉAMBULE SANS VOTE**

Nous souhaitons vous informer sur le projet de plan pluriannuel de travaux pour votre immeuble, en réponse à la loi Climat et Résilience. Voici les points clés à retenir :

Contexte de la loi Climat et Résilience :

Cette loi vise à améliorer la performance énergétique des bâtiments et à réduire leur impact environnemental. Elle impose aux copropriétés de planifier des travaux pour atteindre des objectifs de performance énergétique.

Qu'est-ce qu'un plan pluriannuel de travaux ? :

Il s'agit d'un document qui recense les travaux à réaliser sur plusieurs années (généralement 3 à 10 ans).

Ce plan permet de prévoir et d'organiser les interventions nécessaires pour améliorer l'efficacité énergétique de votre immeuble.

Objectifs du plan :

Réduire la consommation d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre.

Améliorer le confort des occupants (meilleure isolation, chauffage plus efficace, etc.).

Valoriser notre patrimoine immobilier en augmentant la valeur des appartements.

Financement des travaux :

Les travaux seront financés par les copropriétaires, mais des aides financières peuvent être disponibles (subventions, crédits d'impôt, etc.).

Un plan de financement sera élaboré pour répartir les coûts de manière équitable.

## 14.2. PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE PPPT

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

L'assemblée générale décide de l'exécution d'un PPPT selon le descriptif joint à la convocation.

**POUR** : 50 sur 4 499 tantièmes ARNAUD DENIS MICHEL (50)

**CONTRE** : 4 449 sur 4 499 tantièmes

**ABSTENTIONS** : 102 tantièmes BEURIER EVELYNE (102)

**DÉFAILLANTS** : 52 tantièmes GUTTIN STEPHANE (52)

16 copropriétaires totalisent 4 653 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉOLUTION EST REJETEE À LA MAJORITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**

## 14.3. CHOIX DE LA SOCIETE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE PPPT

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation et en avoir débattu, confie la réalisation du PPPT à AGENDA 47 pour un montant de 8040€ TTC.

**POUR** : 50 sur 4 499 tantièmes ARNAUD DENIS MICHEL (50)

**CONTRE** : 4 449 sur 4 499 tantièmes

**ABSTENTIONS** : 102 tantièmes BEURIER EVELYNE (102)

**DÉFAILLANTS** : 52 tantièmes GUTTIN STEPHANE (52)

16 copropriétaires totalisent 4 653 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉOLUTION EST REJETEE À LA MAJORITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**

#### **14.4. DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 21 DECRET DU 17 MARS 1967)**

Majorité nécessaire : Article 25-1

Historique :

La délégation de pouvoir ne peut porter que sur une décision relevant de l'article 24.

Projet de résolution :

L'Assemblée générale donne pouvoir au conseil syndical pour rechercher une offre concurrentielle et choisir le prestataire dans la limite d'un montant de 12000 euros TTC et dans un délai de deux mois à l'issue de la présente assemblée générale.

L'Assemblée générale prend acte que le délégataire rendra compte de l'exécution de sa mission lors de la prochaine assemblée générale.

**POUR** : 204 sur 8 690 tantièmes GUTTIN STEPHANE (52), BEURIER EVELYNE (102), ARNAUD DENIS MICHEL (50)

**CONTRE** : 4 449 sur 8 690 tantièmes

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes

**DÉFAILLANTS** : 0 tantièmes

16 copropriétaires totalisent 4 653 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉOLUTION EST REJETEE À LA MAJORITÉ.**

## 14.5. HONORAIRES SUR TRAVAUX DE REALISATION D'UN PPPT

Majorité nécessaire : Article 24

Préambule :

L'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 précise que les honoraires du syndic pour la gestion des travaux non compris dans le budget prévisionnel ne sont pas inclus dans le forfait annuel et doivent faire l'objet d'un vote spécifique en assemblée générale.

Les prestations supplémentaires occasionnées par les travaux sont détaillées dans la proposition d'honoraires jointe, proposition qui a été validée par votre conseil syndical.

Le vote de ces honoraires est nécessaire. A défaut, les prestations du syndic ne seraient pas financées et l'organisation et le suivi des travaux ne pourraient pas être pleinement réalisés.

Pièce Annexe : proposition d'honoraires

Projet de résolution :

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation, fixe la rémunération spécifique du syndic 280 € TTC.

Cette rémunération comprend notamment la gestion comptable et financière (ouverture d'un compte travaux, édition des appels de fonds, encaissements, règlement des situations selon avancement, comptabilisation, solde du compte), la gestion administrative (souscription d'assurances obligatoires, signature des marchés ou ordres de service, rédaction et signature du procès-verbal de réception et du constat de levées de réserves) ainsi que le suivi de l'avancement et du bon déroulement des travaux (participation à X visites).

**POUR :** 102 sur 4 653 tantièmes GUTTIN STEPHANE (52), ARNAUD DENIS MICHEL (50)

**CONTRE :** 4 551 sur 4 653 tantièmes

**ABSTENTIONS :** 0 tantièmes

**DÉFAILLANTS :** 0 tantièmes

16 copropriétaires totalisent 4 653 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉSOLUTION EST REJETEE À LA MAJORITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**

## 14.6. MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX

Projet de résolution :

L'assemblée générale autorise le syndic à procéder, selon la clé de répartition « CHARGES GENERALES SANS LOT SYNDICAT (libellé), aux appels de provisions exigibles comme suit :

- Le 01/07/2025 pour 50%.

- Le 01/10/2025 pour 50 %.

L'Assemblée prend acte que le plan de financement tel qu'il vient d'être adopté, ne permet pas de placement de fonds au profit du syndicat des copropriétaires, mais seulement le paiement des situations de travaux au fur et à mesure de leur échéance.

## **14.7. AFFECTATION DE TOUT OU PARTIE DU FONDS TRAVAUX AU FINANCEMENT DES TRAVAUX DE PROJET DE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX ( PPPT)**

Projet de résolution :

Pour le financement du PPPT, l'assemblée générale décide de mobiliser 100 % du montant du fonds travaux attaché, à la date de l'assemblée générale, aux lots concernés, dans la limite de leur quote-part.

Ces sommes seront mobilisées conformément au calendrier de financement décidé lors du vote des travaux.

## **15. CONTROLE ASCENSEURS**

### **15.1. PRÉAMBULE SANS VOTE**

Préambule : Suite aux dysfonctionnements rencontrés cette année sur vos deux ascenseurs, nous avons décidé de faire appel à un bureau de contrôle spécialisé pour réaliser un diagnostic complet. Ce diagnostic se déroulera en deux phases.

Phase 1 : Analyse et Expertise Complète

Analyse des caractéristiques principales:

Relevé de fonctionnement de chaque ascenseur concerné.

Expertise complète de l'ascenseur :

Examen de la conformité de l'installation aux normes en vigueur.

Contrôle de la vétusté des équipements.

Préconisations :

Élaboration de recommandations concernant les travaux à envisager pour remédier aux dysfonctionnements identifiés.

Détermination d'une enveloppe budgétaire :

Estimation des coûts par classe de travaux, afin de prévoir le budget nécessaire pour les interventions.

Rapport d'expertise :

Remise d'un rapport détaillé au client, incluant les résultats de l'analyse et les préconisations.

Phase 2 : Consultation et Décision de Travaux

Préparation et suivi de chantier :

Organisation des travaux nécessaires en fonction des préconisations du rapport.

Contrôles et réception :

Réalisation de contrôles réguliers durant les travaux pour s'assurer de leur conformité et de leur qualité.

Négociation des contrats de maintenance :

Mise en place de contrats de maintenance adaptés pour garantir le bon fonctionnement des ascenseurs à long terme.

## 15.2. PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE ANALYSE ASCENSEURS

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

L'assemblée générale décide de l'exécution d'assistance à maîtrise d'ouvrage selon le descriptif joint à la convocation.

**POUR** : 204 sur 4 653 tantièmes GUTTIN STEPHANE (52), BEURIER EVELYNE (102), ARNAUD DENIS MICHEL (50)

**CONTRE** : 4 449 sur 4 653 tantièmes

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes

**DÉFAILLANTS** : 0 tantièmes

16 copropriétaires totalisent 4 653 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉOLUTION EST REJETEE À LA MAJORITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**

## 15.3. CHOIX DE LA SOCIETE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE ANALYSE ASCENSEURS

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation et en avoir débattu, confie à ASCATEC pour un montant de 3960€ TTC.

**POUR** : 204 sur 4 653 tantièmes GUTTIN STEPHANE (52), BEURIER EVELYNE (102), ARNAUD DENIS MICHEL (50)

**CONTRE** : 4 449 sur 4 653 tantièmes

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes

**DÉFAILLANTS** : 0 tantièmes

16 copropriétaires totalisent 4 653 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉOLUTION EST REJETEE À LA MAJORITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**

#### **15.4. HONORAIRES SUR TRAVAUX DE AMO**

Majorité nécessaire : Article 24

Préambule :

L'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 précise que les honoraires du syndic pour la gestion des travaux non compris dans le budget prévisionnel ne sont pas inclus dans le forfait annuel et doivent faire l'objet d'un vote spécifique en assemblée générale.

Les prestations supplémentaires occasionnées par les travaux sont détaillées dans la proposition d'honoraires jointe, proposition qui a été validée par votre conseil syndical.

Le vote de ces honoraires est nécessaire. A défaut, les prestations du syndic ne seraient pas financées et l'organisation et le suivi des travaux ne pourraient pas être pleinement réalisés.

Pièce Annexe : proposition d'honoraires

Projet de résolution :

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation, fixe la rémunération spécifique du syndic à 210€ TTC.

Cette rémunération comprend notamment la gestion comptable et financière (ouverture d'un compte travaux, édition des appels de fonds, encaissements, règlement des situations selon avancement, comptabilisation, solde du compte), la gestion administrative (souscription d'assurances obligatoires, signature des marchés ou ordres de service, rédaction et signature du procès-verbal de réception et du constat de levées de réserves) ainsi que le suivi de l'avancement et du bon déroulement des travaux (participation à X visites).

**POUR :** 102 sur 4 653 tantièmes GUTTIN STEPHANE (52), ARNAUD DENIS MICHEL (50)

**CONTRE :** 4 551 sur 4 653 tantièmes

**ABSTENTIONS :** 0 tantièmes

**DÉFAILLANTS :** 0 tantièmes

16 copropriétaires totalisent 4 653 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉSOLUTION EST REJETEE À LA MAJORITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**

#### **15.5. MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX**

Projet de résolution :

L'assemblée générale autorise le syndic à procéder, selon la clé de répartition CHARGES GENERALE SANS LOT SYNDICAT, aux appels de provisions exigibles comme suit :

- Le 01/07/2025 pour 100 %.

L'Assemblée prend acte que le plan de financement tel qu'il vient d'être adopté, ne permet pas de placement de fonds au profit du syndicat des copropriétaires, mais seulement le paiement des situations de travaux au fur et à mesure de leur échéance.



## 15.6. AFFECTATION DE TOUT OU PARTIE DU FONDS TRAVAUX AU FINANCEMENT DES TRAVAUX DE CONTROLE ASCENSEURS

Projet de résolution :

Pour le financement de l'assistance à maîtrise d'ouvrage, l'assemblée générale décide de mobiliser 100% du montant du fonds travaux attaché, à la date de l'assemblée générale, aux lots concernés, dans la limite de leur quote-part.

Ces sommes seront mobilisées conformément au calendrier de financement décidé lors du vote des travaux.

## 16. CONTRAT CAP COPRO ASCENSEURS

### 16.1. PRÉAMBULE SANS VOTE

Préambule : AVANTAGES DU CONTRAT CAP COPRO POUR LA COPROPRIÉTÉ

Contrat qui offre des services de conseils et d'assistance technique permanente pour la gestion des ascenseurs en copropriété.

#### 1. Conseils et Assistance Technique Permanente

Expertise à votre service : Le contrat CAP COPRO inclut un accès à des experts spécialisés dans la gestion des ascenseurs. Vous bénéficierez de conseils adaptés à vos installations spécifiques, garantissant ainsi une utilisation optimale de vos équipements.

Réactivité : En cas de dysfonctionnement, l'équipe technique est disponible pour intervenir rapidement, minimisant ainsi les désagréments pour les résidents.

#### 2. Accompagnement Complémentaire sur Toute la Durée de la Mission

Suivi personnalisé : Le contrat prévoit un accompagnement tout au long de la mission. Les experts seront présents pour nous guider à chaque étape, de l'analyse initiale à la mise en œuvre des solutions.

Optimisation des coûts : En ayant une vision claire des besoins d'entretien et de mise à niveau, le budget est mieux géré.

#### 4. Sécurité et Conformité

Respect des normes : Le contrat CAP COPRO garantit que vos ascenseurs sont conformes aux réglementations en vigueur, assurant ainsi la sécurité des utilisateurs.

Choisir le contrat CAP COPRO, c'est opter pour une gestion proactive et sécurisée de vos ascenseurs. Cela permet non seulement d'assurer le confort et la sécurité des résidents, mais aussi de préserver la valeur de votre patrimoine immobilier.

## 16.2. PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE CONTRAT CAP COPRO ASCENSEURS

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

L'assemblée générale décide de la validation du contrat CAPCOPRO auprès de la société ASCATEC selon le descriptif joint à la convocation.

**POUR** : 4 653 sur 4 653 tantièmes

**CONTRE** : 0 sur 4 653 tantièmes

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes

**DÉFAILLANTS** : 0 tantièmes

16 copropriétaires totalisent 4 653 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**

## 16.3. CHOIX DE LA SOCIETE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE CONTRAT CAP COPRO ASCENSEURS

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation et en avoir débattu, confie le contrat à ASCATEC pour 572€ TTC/AN.

**POUR** : 4 653 sur 4 653 tantièmes

**CONTRE** : 0 sur 4 653 tantièmes

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes

**DÉFAILLANTS** : 0 tantièmes

16 copropriétaires totalisent 4 653 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**

#### **16.4. MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX**

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

L'assemblée générale autorise le syndic à procéder, selon la clé de répartition « CHARGES GENERALE SANS LOT SYNDICAT, aux appels de provisions exigibles comme suit :

Les appels de fonds se feront sur le budget directement.

L'Assemblée prend acte que le plan de financement tel qu'il vient d'être adopté, ne permet pas de placement de fonds au profit du syndicat des copropriétaires, mais seulement le paiement des situations de travaux au fur et à mesure de leur échéance.

**POUR :** 4 653 sur 4 653 tantièmes

**CONTRE :** 0 sur 4 653 tantièmes

**ABSTENTIONS :** 0 tantièmes

**DÉFAILLANTS :** 0 tantièmes

16 copropriétaires totalisent 4 653 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**

## **17. SOUSCRIPTION DU CONTRAT D'ENTRETIEN MAINTENANCE PORTAIL**

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

L'assemblée générale décide, parmi les propositions, de souscrire un contrat auprès de l'entreprise claverie pour un montant annuel de 275 euros TTC à compter du 01/07/2025.

La dépense sera répartie selon les charges correspondantes sur l'exercice en cours.

Mettre en place un contrat de maintenance pour un portail en copropriété est essentiel pour plusieurs raisons :

**Sécurité :** Le portail est souvent le premier point d'accès à la copropriété. Un contrat de maintenance garantit que le système de sécurité fonctionne correctement, ce qui contribue à la sécurité des résidents et à la protection des biens.

**Prévention des pannes :** Un entretien régulier permet d'identifier et de résoudre les problèmes potentiels avant qu'ils ne deviennent des pannes majeures. Cela réduit les risques de dysfonctionnements imprévus qui pourraient entraîner des coûts de réparation élevés.

**Durabilité :** Un contrat de maintenance assure que le portail est entretenu de manière appropriée, ce qui prolonge sa durée de vie. Un portail bien entretenu nécessite moins de réparations et peut fonctionner efficacement pendant de nombreuses années.

**Conformité aux normes :** Les portails automatiques doivent souvent respecter des normes de sécurité et de fonctionnement. Un contrat de maintenance garantit que le portail est conforme à ces normes, ce qui peut éviter des problèmes juridiques ou des amendes.

**Gestion des coûts :** En ayant un contrat de maintenance, les copropriétaires peuvent mieux anticiper et gérer les coûts liés à l'entretien du portail. Cela permet d'éviter des dépenses imprévues et de planifier le budget de la copropriété de manière plus efficace.

**Intervention rapide :** En cas de problème, un contrat de maintenance permet d'assurer une intervention rapide par des professionnels qualifiés, minimisant ainsi les désagréments pour les résidents.

En résumé, un contrat de maintenance pour un portail en copropriété est un investissement judicieux qui garantit la sécurité, la durabilité et le bon fonctionnement du système, tout en offrant tranquillité d'esprit aux résidents.

**POUR :** 5963 sur 5963 tantièmes

**CONTRE :** 0 sur 5963 tantièmes

**ABSTENTIONS :** 0 tantièmes

**DÉFAILLANTS :** 0 tantièmes

17 copropriétaires totalisent 5963 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**

## **18. INFORMATION : ENVOI DEMATERIALISE DES CONVOCATIONS ET PROCES VERBAUX D'ASSEMBLEES GENERALES**

Projet de résolution :

Vous pouvez dès maintenant choisir de recevoir vos convocations et procès-verbaux d'assemblées générales par notification électronique.

Foncia a choisi de mettre en œuvre la solution décrite dans les articles 64-5 à 64-8 du décret du 17 mars 1967. Les avantages de cette solution sont nombreux :

- Pratique : vous ne vous déplacez plus à la poste. Vous êtes averti par e-mail qu'un nouveau document vous est notifié, à télécharger depuis votre espace sécurisé.
- Economique : le montant facturé par le prestataire de services de confiance que nous avons sélectionné est largement inférieur à celui de l'affranchissement d'une convocation en recommandé papier (généralement supérieur à 5 € TTC). Cette économie profite directement au syndicat des copropriétaires.
- Ecologique : moins de production de papier.

La souscription à ce service est individuelle. Il vous suffit d'activer cette préférence dans votre espace client Myfoncia, rubrique E-Reco.

## **19. CONCLUSION**

Le syndic informe l'assemblée générale qu'il prendra contact avec M GUILLEMO collaborateur de la société d'exploitation de Columba pour fixer le planning des visites d'immeubles.

Il est également évoqué que les membres du conseil syndical pourront se réunir au besoin via visio conférence pour aborder des points de fonctionnement de la résidence.

Fin Juin ou début juillet un conseil syndical se tiendra en visio conférence pour faire un point sur les dépenses du semestre engagées sur la résidence.

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant la parole, le président, après émargement de la feuille de présence par les membres du bureau lève la séance à 16 h 12.

**Le président**

**Société à responsabilité limitée DALENS PATRIMOINE :**

**Le secrétaire**

**Jerome LUSSAGNET :**

**Le(s) scrutateur(s)**

**M. Eric MASSOU :**

**Extrait de l'article 42 de la Loi n° 65 557 du 10 juillet 1965,**

Alinéa 2 et suivants

« 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. »