

## **PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE**

**Du lundi 17 juin 2024**

Le lundi dix-sept juin deux mille vingt-quatre à quatorze heures.

Mesdames et Messieurs les Copropriétaires de l'immeuble sis à CARRIERES SUR SEINE (78420), 2 rue Gustave Eiffel, ont sur invitation de leur syndic tenu dans leurs locaux l'assemblée générale.

Après vérification de la feuille de présence, il est constaté que les copropriétaires présents ou représentés sont porteurs de 96 695 / cent mille tantièmes.

Sont absents et non représentés :

Mme	GREGOIRE	650
M. Mme	JAVALOYES	685
M.	MANCEAU	442
M. Mme	MOLCARD	757
M.	PRESENT	771

Représentant : 3 305 / cent mille tantièmes.

Le Président procède à la vérification des mandats et de la feuille de présence.

Il signe ainsi que le Secrétaire la feuille de présence.

### **1. Désignation du président**

Est élu au poste de Président de l'Assemblée, M. KASPAR

La mise aux voix de cette résolution donne les résultats suivants :

95 770	/ cent mille tantièmes de copropriété générale votent pour
925	/ cent mille tantièmes de copropriété générale s'abstiennent
DEMAISON	456
VUILLERMOZ	469
/ cent mille tantièmes de copropriété générale vote contre	

*Cette résolution est adoptée à la majorité des copropriétaires présents ou représentés.*

### **2. Election du secrétaire de séance**

Est élue au poste de Secrétaire, la SAS Lincoln François 1<sup>er</sup> représentée par Madame PIRON

La mise aux voix de cette résolution donne les résultats suivants :

95 132	/ cent mille tantièmes de copropriété générale votent pour
1 563	/ cent mille tantièmes de copropriété générale s'abstiennent
DEMAISON	456
VUILLERMOZ	469
CONNIN	638
/ cent mille tantièmes de copropriété générale vote contre	



*Cette résolution est adoptée à la majorité des copropriétaires présents ou représentés.*

Le Président déclare la séance ouverte et confirme l'ordre du jour comportant les questions suivantes :

- 3. Approbation des comptes du 1er janvier 2023 au 31 décembre 2023 – Article 24 majorité simple**
- 4. Election d'un conseil syndical Art. 25 Majorité absolue (possibilité de 2<sup>ème</sup> lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)**
- 5. Fixation du seuil de consultation obligatoire du conseil syndical Art. 25 Majorité absolue (possibilité de 2<sup>ème</sup> lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)**
- 6. Révision du budget du 1<sup>er</sup> janvier 2024 au 31 décembre 2024 - Modalités des appels Art. 24 Majorité simple**
- 7. Approbation du budget prévisionnel du 1<sup>er</sup> janvier 2025 au 31 décembre 2025 – Modalités des appels Art. 24 Majorité simple**
- 8. Fixation et modalités de l'appel du fonds de travaux attaché aux lots de copropriété en 2024 - Article 25 majorité absolue (possibilité de 2<sup>ème</sup> lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)**
- 9. Validation des travaux de remplacement des dalles en béton-entrée résidence- Art. 24 Majorité simple**
- 10. Validation du mode de financement des travaux de remplacement des dalles à l'entrée de la résidence- Art. 24 Majorité simple**
- 11. Travaux – Réalisation d'un audit en vue d'élaborer un projet de plan annuel de travaux (PPPT) et un diagnostic de performance énergétique (DPE) - Art. 24 Majorité simple**
  - 11.1 Décision de réaliser l'audit - Art. 24 Majorité simple**
  - 11.2 Modalités de financement via le recours au fonds de travaux - Art. 24 Majorité simple**

Le Président met successivement aux voix les résolutions suivantes :

**3. Approbation des comptes du 1er janvier 2023 au 31 décembre 2023**

L'assemblée générale approuve sans restriction ni réserve, les comptes de la copropriété pour l'exercice du 1er janvier 2023 au 31 décembre 2023, pour un montant de 375 516.44 € tels qu'ils ont été joints à la convocation.

La mise aux voix de cette résolution donne les résultats suivants :

92 157	/ cent mille tantièmes de copropriété générale votent pour
	/ cent mille tantièmes de copropriété générale s'abstiennent
4 538	/ cent mille tantièmes de copropriété générale vote contre
LARGE	456
CONNIN	638
DEMAISON	456
VUILLERMOZ	469
ASSHETON	677
SO FAAN	586
ROUX	734

*Cette résolution est adoptée à la majorité des copropriétaires présents ou représentés.*



#### **4. Election d'un conseil syndical**

Il est procédé à l'élection des membres du conseil syndical.

M. KASPAR ( [jpkoxylene@orange.fr](mailto:jpkoxylene@orange.fr) ) s'est porté candidat au conseil syndical

L'assemblée générale procède à son élection au conseil syndical pour un mandat d'une durée d'un an.

La mise aux voix de cette résolution donne les résultats suivants :

96 695 / cent mille tantièmes de copropriété générale votent pour  
/ cent mille tantièmes de copropriété générale s'abstiennent  
/ cent mille tantièmes de copropriété générale vote contre

*Cette résolution est adoptée à l'unanimité de tous les copropriétaires.*

M. PRESENT ( [jpresent@laposte.net](mailto:jpresent@laposte.net) ) s'est porté candidat au conseil syndical

L'assemblée générale procède à son élection au conseil syndical pour un mandat d'une durée d'un an.

La mise aux voix de cette résolution donne les résultats suivants :

96 695 / cent mille tantièmes de copropriété générale votent pour  
/ cent mille tantièmes de copropriété générale s'abstiennent  
/ cent mille tantièmes de copropriété générale vote contre

*Cette résolution est adoptée à l'unanimité de tous les copropriétaires.*

M. ROUX ( [christophe.roux@infonie.fr](mailto:christophe.roux@infonie.fr) ) s'est porté candidat au conseil syndical

L'assemblée générale procède à son élection au conseil syndical pour un mandat d'une durée d'un an.

La mise aux voix de cette résolution donne les résultats suivants :

96 695 / cent mille tantièmes de copropriété générale votent pour  
/ cent mille tantièmes de copropriété générale s'abstiennent  
/ cent mille tantièmes de copropriété générale vote contre

*Cette résolution est adoptée à l'unanimité de tous les copropriétaires.*

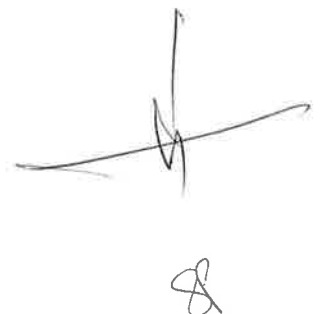
#### **5. Fixation du seuil de consultation obligatoire du Conseil Syndical**

L'Assemblée Générale fixe à 5 000€ HT, le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation par mail du Conseil Syndical est obligatoire.

La mise aux voix de cette résolution donne les résultats suivants :

96 057 / cent mille tantièmes de copropriété générale votent pour  
/ cent mille tantièmes de copropriété générale s'abstiennent  
638 / cent mille tantièmes de copropriété générale vote contre  
CONNIN 638

*Cette résolution est adoptée à la majorité de tous les copropriétaires.*



**6. Révision du budget du 1<sup>er</sup> janvier 2024 au 31 décembre 2024 - Modalités des appels**

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel révisé joint à la convocation, pour l'exercice du 1<sup>er</sup> janvier 2024 au 31 décembre 2024 pour un montant de 370 855 €. Ce budget sera appelé par quart et supporté dans son intégralité par la société Réside Etudes Apparthotels. Les provisions sont exigibles le premier jour du trimestre civil.

La mise aux voix de cette résolution donne les résultats suivants :

92 157	/ cent mille tantièmes de copropriété générale votent pour
	/ cent mille tantièmes de copropriété générale s'abstiennent
4 538	/ cent mille tantièmes de copropriété générale vote contre
LARGE	456
CONNIN	638
DEMAISON	456
VUILLERMOZ	469
ASSHETON	677
ROUX	734
KASPAR	1108

*Cette résolution est adoptée à la majorité des copropriétaires présents ou représentés.*

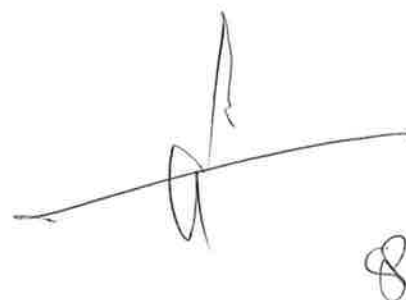
**7. Approbation du budget prévisionnel du 1<sup>er</sup> janvier 2025 au 31 décembre 2025- Modalités des appels**

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation, pour l'exercice du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2025 pour un montant de 376 905.00 €. Ce budget sera appelé par quart et supporté dans son intégralité par la société Réside Etudes Apparthotels. Les provisions sont exigibles le premier jour du trimestre civil.

La mise aux voix de cette résolution donne les résultats suivants :

92 157	/ cent mille tantièmes de copropriété générale votent pour
	/ cent mille tantièmes de copropriété générale s'abstiennent
4 538	/ cent mille tantièmes de copropriété générale vote contre
LARGE	456
CONNIN	638
DEMAISON	456
VUILLERMOZ	469
ASSHETON	677
ROUX	734
KASPAR	1108

*Cette résolution est adoptée à la majorité des copropriétaires présents ou représentés.*



**8. Fixation et modalités de l'appel du fonds de travaux attaché aux lots de copropriété en 2024**

L'Assemblée Générale fixe à 0,19 euros par tantième général de copropriété le montant appelé à chacun des copropriétaires. Ce dernier sera exigible à compter du 1<sup>er</sup> novembre 2024 et sera appelé trimestriellement (1<sup>er</sup> novembre, 1<sup>er</sup> février, 1<sup>er</sup> mai, 1<sup>er</sup> août).

La mise aux voix de cette résolution donne les résultats suivants :

94 676	/ cent mille tantièmes de copropriété générale votent pour
456	/ cent mille tantièmes de copropriété générale s'abstiennent
DEMAISON	456
1 563	/ cent mille tantièmes de copropriété générale vote contre
LARGE	456
CONNIN	638
VUILLERMOZ	469

*Cette résolution est adoptée à la majorité de tous les copropriétaires.*

**9. Validation des travaux de remplacement des dalles à l'entrée de la Résidence**

L'accès à la Résidence se fait via une placette édifiée en dalles sur plots. Celle-ci s'affaisse et se fissure en créant un risque de chute pour les clients. Dans une problématique de sécurité, une solution technique a été apportée en créant une placette en béton désactivé. Ce procédé permettra un entretien plus aisé et sera pérenne.

L'Assemblée Générale valide le devis de la société SOMAG pour un montant de 66 716,16 HT soit 80 059,39 TTC pour le remplacement des dalles à l'entrée de la résidence

La mise aux voix de cette résolution donne les résultats suivants :

96 239	/ cent mille tantièmes de copropriété générale votent pour
456	/ cent mille tantièmes de copropriété générale s'abstiennent
LARGE	456
/ cent mille tantièmes de copropriété générale vote contre	

*Cette résolution est adoptée à la majorité des copropriétaires présents ou représentés.*

**10. Validation du mode de financement des travaux de remplacement des dalles à l'entrée de la résidence**

L'Assemblée Générale valide le financement des travaux de remplacement des dalles à l'entrée de la résidence en utilisant le fonds de travaux.

La mise aux voix de cette résolution donne les résultats suivants :

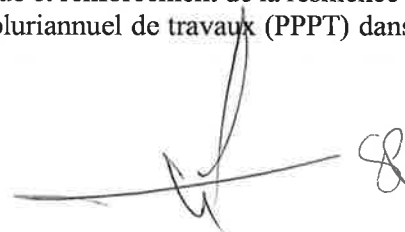
96 239	/ cent mille tantièmes de copropriété générale votent pour
456	/ cent mille tantièmes de copropriété générale s'abstiennent
LARGE	456
/ cent mille tantièmes de copropriété générale vote contre	

*Cette résolution est adoptée à la majorité des copropriétaires présents ou représentés.*

**11. Travaux – réalisation d'un audit visant à élaborer un projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT) et le diagnostic de performance énergétique (DPE)**

**Préambule :**

La loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets dite « loi climat et résilience » impose la mise en place d'un plan pluriannuel de travaux (PPPT) dans les copropriétés de plus de 15 ans, à destination partielle ou totale d'habitation.



Le projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT) a pour objectif d'anticiper et de planifier les travaux dans les parties communes et de définir les dépenses correspondantes ; ce projet sera donc réalisé à partir d'une analyse du bâti, des équipements de l'immeuble et du diagnostic de performance énergétique (DPE).

La réalisation de cet audit, qui comprend également le DPE (Diagnostic de Performance Energétique collectif) débouchera sur un plan pluri annuel de travaux (PPT) qui sera à soumettre à l'assemblée générale suivante et qui constituera une programmation chiffrée des travaux envisagés sur les 10 prochaines années.

Le défaut de réalisation du projet de plan pluriannuel est susceptible de sanctions prises par l'autorité administrative et notamment la réalisation ou l'actualisation d'office du plan aux frais du syndicat des copropriétaires.

### **11.1 Décision de validation de l'audit en vue de réaliser le projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT) et le diagnostic de performance énergétique (DPE)**

Conformément aux dispositions de l'article 11 § 3 du Décret du 17 mars 1967, le syndic a procédé à une consultation auprès de 3 bureaux d'études agréés sur la base d'un cahier des charges commun comprenant les 2 missions (PPPT & DPE) et rappelle ci-dessous les conditions essentielles des devis lors de la mise en concurrence :

#### **Sur le projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT) :**

Conformément à l'article 14-2 - Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, le PPPT comporte les éléments suivants :

- 1° La liste des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants, à la réalisation d'économies d'énergie et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre ;
- 2° Une estimation du niveau de performance au sens de l'article L. 173-1-1 dudit code que les travaux mentionnés au 1° du présent I permettent d'atteindre ;
- 3° Une estimation sommaire du coût de ces travaux et leur hiérarchisation ;
- 4° Une proposition d'échéancier pour les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire dans les dix prochaines années."

#### **Sur le Diagnostic de Performance Energétique collectif :**

Le DPE permet d'estimer la quantité d'énergie consommée par la résidence ainsi que son impact en termes d'émissions de gaz à effet de serre.

Le DPE comprenant :

Le descriptif des caractéristiques techniques et des équipements,

Le calcul des quantités d'énergies annuelles nécessaires au chauffage, à la production d'eau chaude sanitaire, au refroidissement, à l'éclairage et aux auxiliaires,

Des couts liés aux consommations,

Le calcul de la quantité annuelle de gaz à effet de serre émis dans l'atmosphère,

Le classement énergétique du bâtiment et des émissions de gaz à effet de serre,

Des recommandations d'usage, d'entretien, de maintenance, de travaux et d'économie d'énergie.

Le résultat TTC des offres est le suivant :

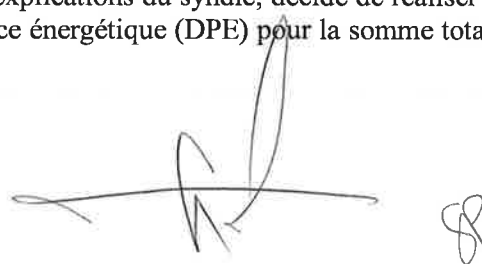
BATISANTE  
7 516 € TTC

ADX  
9 180 € TTC

ACCEO  
7 873.20 € TTC

L'assemblée générale, après avoir examiné les propositions et entendu les explications du syndic, décide de réaliser le projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT) et le diagnostic de performance énergétique (DPE) pour la somme totale de 6 263 € H.T. soit 7 516 T.T.C. et retient le cabinet BATISANTE.

La mise aux voix de cette résolution donne les résultats suivants :



95 132	/ cent mille tantièmes de copropriété générale votent pour
	/ cent mille tantièmes de copropriété générale s'abstiennent
1 563	/ cent mille tantièmes de copropriété générale vote contre
LARGE	456
CONNIN	638
VUILLERMOZ	469

*Cette résolution est adoptée à la majorité des copropriétaires présents ou représentés.*

**11.2 Modalités de financement des travaux relatifs à la réalisation du projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT) et du diagnostic de performance énergétique (DPE) via le recours au fonds de travaux**

Rappel : Obligatoire depuis le 1er janvier 1997, le fonds de travaux est une disposition instaurée par la loi ALUR ; Il constitue une réserve pour le syndicat des copropriétaires en vue de financer des dépenses votées par l'assemblée générale, des travaux d'urgence, des travaux imposés par des dispositions légales ou réglementaires ou nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble et la préservation de la santé et la sécurité des occupants.

Conformément aux dispositions de l'article 171 de la loi n° 2021-1104 dite loi Climat et résilience du 22 août 2021 ayant modifié l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 et inséré l'article 14-2-1, l'Assemblée Générale valide le financement de l'audit relatif à la réalisation du projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT) et du diagnostic de performance énergétique (DPE) via le fonds de travaux à hauteur de la somme de **7 516 € T.T.C**

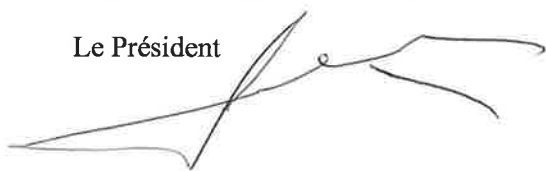
La mise aux voix de cette résolution donne les résultats suivants :

94 676	/ cent mille tantièmes de copropriété générale votent pour
	/ cent mille tantièmes de copropriété générale s'abstiennent
2 019	/ cent mille tantièmes de copropriété générale vote contre
LARGE	456
CONNIN	638
DEMAISON	456
VUILLERMOZ	469

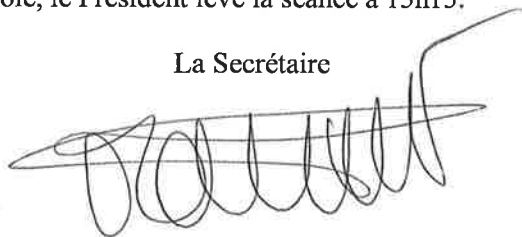
*Cette résolution est adoptée à la majorité/ l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.*

L'ordre du jour étant épuisé et plus personne ne demandant la parole, le Président lève la séance à 15h15.

Le Président



La Secrétaire



*Article 42 de la loi n° 65.657 du 10/07/65 : 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 des dites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic, dans un délai d'un 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 (article 14 de la loi n° 85.1470 du 31/12/85)*

