



Cartes Professionnelles Gérance N° 6353 & Transaction N° 1762 délivrées par la Préfecture de CAEN - Garantie Financière -  
Compagnie Européenne de Garanties et Cautions SOCAMAB N° 01966 - RCP ALLIANZ 44 97 303 - SARL au capital de 41 000,00 €  
RCS de Lisieux B 490 279 510 - APE 6832A - SIRET 49027951000021 - TVA intra-communautaire FR 91490279510

www.ifnor.fr



Cabinet IFNOR  
38 boulevard des Allées - BP 10017  
94601 Choisy le Roi  
Tél : 01 43 91 09 06  
Fax : 01 43 91 09 83 Réception sur rendez vous

IFNOR - Siège Social  
41 boulevard Pille Chevalier  
14640 Villers sur Mer  
Tél : 02 31 81 22 62  
Fax : 02 31 81 22 84

## PROCES VERBAL ASSEMBLEE DU 13/12/2017

Syndicat des Copropriétaires  
RESIDENCE LE MANEGE

A rappeler impérativement  
N/Réf. : 9435/AG2241

Choisy le Roi, le 5 janvier 2018

### PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 13/12/2017 COPROPRIETE RESIDENCE LE MANEGE 87/89 RUE CHARLES INTEROT 94400 VITRY SUR SEINE

L'AN DEUX MILLE dix-sept,

LE treize DECEMBRE à dix-huit HEURES

Les copropriétaires se sont réunis en assemblée générale, sur convocation adressée par le Syndic CABINET IFNOR par lettre recommandée avec accusé de réception, afin de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- 1) Election du Président de séance
- 2) Election des Scrutateurs
- 3) Election du Secrétaire de séance
- 4) Examen et approbation des comptes de l'exercice du 01/07/2016 au 30/06/2017
- 5) Approbation compte travaux peinture cage d'escalier
- 6) Approbation compte travaux portail parking sous-sol
- 7) Rapport du Conseil Syndical
- 8) Quitus à donner au Syndic pour sa gestion arrêtée au 30/06/2017
- 9) Désignation du Syndic
- 10) Réajustement du budget prévisionnel du 01/07/2017 au 30/06/2018
- 11) Approbation du budget prévisionnel du 01/07/2018 au 30/06/2019
- 12) Avance de trésorerie permanente prévue au Règlement de copropriété
- 13) Désignation du Conseil Syndical
- 14) Seuil de consultation obligatoire du Conseil Syndical
- 15) Seuil de consultation obligatoire de l'Assemblée Générale
- 16) Seuil de mise en concurrence obligatoire des contrats et marchés
- 17) Modalités de contrôle des comptes
- 18) Information sur les modalités de gestion et point sur la loi ALUR
- 19) Clause d'aggravation des charges
- 20) Constitution du fonds travaux obligatoire (loi ALUR)

## 21) Questions diverses

Une feuille de présence mentionnant les noms, prénoms, et adresses de chacun des copropriétaires a été émargée par chacun d'eux lors de l'entrée en séance, tant en leur nom personnel, que le cas échéant, à titre de mandataire.

**Sont présents** Monsieur ou Madame MLE BIDET Catherine (434), MR BOUQUET Franck (381), MME CHEMINOT Julie (389), M/ME FAVEL Claude (381), MLE WILLIEN Maud (397), M/ME GROSSET Bernard (810)

**Soit 6 copropriétaire(s) représentant 2792/10000<sup>èmes</sup> tantièmes.**

**Sont représentés** Monsieur ou Madame MME AUBRY Rolande représenté par M/ME GROSSET Bernard (413), M/ME FOUICH Denis représenté par M/ME GROSSET Bernard (397)

**Soit 2 copropriétaire(s) représentant 810/10000<sup>èmes</sup> tantièmes.**

**Sont absents** Monsieur ou Madame M. ALILAT Faycal (221), M. BECK Pierre (397), MLE BENREJDAL Samia (389), M/ME BESSA Samir (240), M/ME CORCESSIN Michel (397), MME CRUEL Céline (240), SCI DU 40 RUE ANDRE VISAGE (240), MME GRAS BOUGENOT Elise (622), MLE GRIMALDI Céline (381), MME HERVE Michèle (381), M/ME HUYNH Alain (241), MLE JULLIEN Marguerite (382), M/ME MADIOT/SEVOUMIAN Joël/Brigitte (241), [REDACTED] M/ME PHOMMAHASAY Henri (626), M. QUANTIN Christophe (389), MLE SOUSA Elizabete (381), SCI SUNCHU (241)

**Soit 18 copropriétaire(s) absents représentant 6398 tantièmes.**

L'Assemblée est déclarée régulièrement constituée et peut donc valablement délibérer.

Le Syndic dépose sur le bureau, et met à la disposition des copropriétaires :

- Le règlement de copropriété,
- La feuille de présence,
- La justification de la convocation régulière à l'assemblée,
- Le double de la lettre de convocation,
- Les pouvoirs,
- Le livre des procès verbaux.

L'Assemblée Générale procède à la composition du bureau :

### **PREMIERE RESOLUTION : Election du Président de séance**

M.FAVEL est élu Président de séance.

**Ont voté pour** : 8 copropriétaires représentant 3602 tantièmes  
**En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit (3602/3602 tantièmes).**

Après ouverture de la séance à 18 Heures 00, le Président, après avoir vérifié les pouvoirs et signé la feuille de présence, remercie les copropriétaires présents et représentés.

**DEUXIEME RESOLUTION : Election des Scrutateurs**

M BOUQUET est élu Scrutateur

**Ont voté pour** : 8 copropriétaires représentant 3602 tantièmes  
**En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit (3602/3602 tantièmes).**

**TROISIEME RESOLUTION : Election du Secrétaire de séance**

Mme PEREZ Brigitte représentant le Cabinet CABINET IFNOR, est élue au poste de Secrétaire de séance.

**Ont voté pour** : 8 copropriétaires représentant 3602 tantièmes  
**En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit (3602/3602 tantièmes).**

Après avoir procédé à un vote nominatif, l'Assemblée Générale approuve la constitution du bureau comme indiquée ci-dessus.

**QUATRIEME RESOLUTION : Examen et approbation des comptes de l'exercice du 01/07/2016 au 30/06/2017**

**• Présentation des comptes et factures :**

Les comptes et factures, ainsi que les annexes, pour l'exercice du 1er juillet 2016 au 30 juin 2017, sont présentés à l'Assemblée.

L'Assemblée Générale après avoir examiné les documents joints à la convocation et en avoir délibéré, approuve, sans réserve, en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes de charges de l'exercice clos le 30 juin 2017.

Le montant des dépenses des charges courantes de l'exercice arrêté au 30 juin 2017 est de **64 044.27 €**.

Le montant de la trésorerie au 30 juin 2017 s'élève à **15 620.87 €**.

**Ont voté pour** : 8 copropriétaires représentant 3602 tantièmes  
**En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit (3602/3602 tantièmes).**

**CINQUIEME RESOLUTION : Approbation compte travaux peinture cage d'escalier**

**• Présentation du compte travaux et factures travaux de :**

Les comptes et factures travaux, ainsi que les annexes, pour l'exercice du 1er juillet 2016 au 30 juin 2017, sont présentés à l'Assemblée.

L'Assemblée Générale après avoir examiné les documents joints à la convocation et en avoir délibéré, approuve, sans réserve, en leur forme, teneur, imputation et répartition, le compte travaux de peinture cage escalier de l'exercice clos le 30 juin 2017

Le montant des dépenses de ce compte est de **18 995.40 €**

**Ont voté pour** : 8 copropriétaires représentant 3602 tantièmes  
**En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit (3602/3602 tantièmes).**

**SIXIEME RESOLUTION : Approbation compte travaux portail parking sous-sol**

**• Présentation du compte travaux et factures travaux de :**

Les comptes et factures travaux, ainsi que les annexes, pour l'exercice du 1er juillet 2016 au 30 juin 2017, sont présentés à l'Assemblée.

L'Assemblée Générale après avoir examiné les documents joints à la convocation et en avoir délibéré, approuve, sans réserve, en leur forme, teneur, imputation et répartition, le compte travaux de portail parking sous-sol de l'exercice clos le 30 juin 2017

Le montant des dépenses de ce compte est de **11 225.86 €**

**Ont voté pour** : 8 copropriétaires représentant 594 tantièmes  
**En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit (594/594 tantièmes).**

**SEPTIEME RESOLUTION : Rapport du Conseil Syndical**

Le Conseil Syndical rend compte à l'Assemblée des copropriétaires de sa mission durant l'exercice écoulé. L'Assemblée Générale en prend acte.

**HUITIEME RESOLUTION : Quitus à donner au Syndic pour sa gestion arrêtée au 30/06/2017**

L'Assemblée Générale après en avoir délibéré donne quitus, sans réserve, au syndic pour sa gestion arrêtée au 30 juin 2017.

**Ont voté pour** : 8 copropriétaires représentant 3602 tantièmes  
**En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit (3602/3602 tantièmes).**

**NEUVIEME RESOLUTION : Désignation du Syndic**

L'Assemblée Générale, désigne en qualité de Syndic le **Cabinet IFNOR**; représenté par M. Bernard DUVAL, dont le siège social est 41 Boulevard Pitre Chevalier 14640 VILLERS SUR MER et ses bureaux 38 boulevard des Alliés - BP 10017 94601 CHOISY LE ROI ladite société étant titulaire de la carte professionnelle délivrée par la CCI de Seine Estuaire le 30 Mai 2016 sous le numéro CPI 1402 2016 000 008 113, immatriculée à l'ORIAS sous le numéro 12068047 et bénéficiant d'une garantie financière auprès de Compagnie Européenne

de Garanties et Cautions CEGC - SOCAMAB – 16 Rue Hoche Tour Kupka B – TSA 39999 – 92919 La Défense Cedex.

Le Syndic est nommé pour une durée de :

☒ Un an (+ 6 mois)                      ☐ Deux ans (+ 6 mois)                      ☐ Trois ans (+ 6 mois)

Qui commencera le 01/07/2017 (date de début de l'exercice) pour se terminer le 31/12/2018 (date de fin d'exercice + 6 mois).

La mission, les honoraires et les modalités de gestion du syndic sont définis par le projet de contrat de syndic joint à la convocation de la présente Assemblée qu'elle accepte en l'état.

L'Assemblée approuve le contrat de syndic et fixe le montant de sa rémunération annuelle de gestion courante y compris les frais de reprographie pour l'exercice 2017/2018 à **4960.00 Euros H.T.**, soit au taux de la TVA (20 %) la somme de **5 952.00 Euros T.T.C.**

L'Assemblée Générale désigne le Président de séance pour signer le contrat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

**Ont voté pour** : 8 copropriétaires représentant 3602 tantièmes  
**Mesdames ou Messieurs** : MME AUBRY Rolande (413), MLE BIDET Catherine (434), MR BOUQUET Franck (381), MME CHEMINOT Julie (389), M/ME FAVEL Claude (381), M/ME FOUICH Denis (397), M/ME GROSSET Bernard (810), MLE WILLIEN Maud (397)

**En vertu de quoi cette résolution est rejetée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit (0/10000 tantièmes).**

L'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pas pu décider à la majorité prévue à l'article 25 mais le tiers au moins des voix recueillies de tous les copropriétaires étant favorable, l'Assemblée décide de voter pour un second vote immédiat et pour ne pas remettre cette résolution à une assemblée ultérieure.

#### **Résultat du vote.**

**Ont voté pour** : 8 copropriétaires représentant 3602 tantièmes  
**En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit (3602/3602 tantièmes).**

**DIXIEME RESOLUTION : Réajustement du budget prévisionnel du 01/07/2017 au 30/06/2018**

Le syndic rappelle que le budget, détaillé par poste de dépenses, pour l'exercice du 1er juillet 2017 au 30 juin 2018 arrêté à la somme de **68 840.00 €** à déjà fait l'objet d'un vote lors de la dernière assemblée générale (*annexe comptable n° 3, colonne n+1*).

☒ **L'assemblée générale ne procède à aucun réajustement**

☐ L'assemblée générale demande au syndic de réajuster le budget de la manière suivante :

•

Le syndic informe que le réajustement entraîne obligatoirement une modification du montant des appels à venir.

Au début de chaque trimestre civil le quart du budget sera appelé lors d'appels de fonds effectués par le syndic, soit les 1<sup>er</sup> janvier, 1<sup>er</sup> avril, 1<sup>er</sup> juillet, 1<sup>er</sup> octobre.  
Le règlement devant intervenir dans les 5 jours qui suivent l'appel de fonds par le Syndic.

**Ont voté pour** : 8 copropriétaires représentant 3602 tantièmes  
**En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit (3602/3602 tantièmes).**

**ONZIEME RESOLUTION : Approbation du budget prévisionnel du 01/07/2018 au 30/06/2019**

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, approuve le budget prévisionnel joint à la convocation de la présente réunion (*annexe comptable n° 3, colonne n+2*). Le budget, détaillé par poste de dépense, a été élaboré par le Syndic assisté du Conseil Syndical pour l'exercice du 01/07/2018 au 30/06/2019 arrêté à la somme de **68 000.00 €**.

Au début de chaque trimestre civil le quart du budget sera appelé lors d'appels de fonds effectués par le Syndic, soit les 1<sup>er</sup> janvier, 1<sup>er</sup> avril, 1<sup>er</sup> juillet, 1<sup>er</sup> octobre.  
Le règlement devant intervenir dans les 5 jours qui suivent l'appel de fonds par le Syndic.

**Ont voté pour** : 8 copropriétaires représentant 3602 tantièmes  
**En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit (3602/3602 tantièmes).**

**DOUZIEME RESOLUTION : Avance de trésorerie permanente prévue au Règlement de copropriété**

L'Assemblée Générale, conformément à l'Article 35 du Décret du 17 mars 1967, décide que l'avance permanente de trésorerie prévue au Règlement de copropriété sera fixée à un montant n'excédant pas 1/6 du budget prévisionnel.

↳ Cette dernière représente au 30/06/2017 la somme de **10500.00 Euros T.T.C.**

L'Assemblée Générale demande au Syndic :

☒ **De conserver ce montant à la somme actuelle.**

☐ De réajuster ce montant de telle manière qu'il représente 1/6 du budget prévisionnel.

Cette avance lorsqu'elle devra être réajustée sera versée lors d'un appel de fonds spécial effectué à la suite de la tenue de la présente assemblée générale.

**Ont voté pour** : 8 copropriétaires représentant 3602 tantièmes  
**En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit (3602/3602 tantièmes).**

**TREIZIEME RESOLUTION : Désignation du Conseil Syndical**

La composition actuelle du Conseil Syndical est la suivante :

Monsieur ou Madame GROSSET, BOUQUET.

L'Assemblée, après en avoir délibéré, nomme par vote individuel et nominatif en qualité de Membres du Conseil Syndical :

Monsieur ou Madame GROSSET, BOUQUET.

Les nouveaux Membres du Conseil Syndical dès à présent retiennent comme Président du Conseil Syndical : Madame GROSSET

**Durée du Mandat :**

La durée du Mandat de ce Conseil Syndical est fixée à une année, durée qui est prolongée jusqu'à la prochaine Assemblée Générale appelée à renouveler le Conseil Syndical qui se tiendra au plus tard le 30/06/2018.

**Fixation du pouvoir financier :**

Le pouvoir financier du Conseil Syndical n'excèdera pas la somme de 3000.00 Euros T.T.C.

**Ont voté pour** : 8 copropriétaires représentant 3602 tantièmes  
Mesdames ou Messieurs : MME AUBRY Rolande (413), MLE BIDET Catherine (434), MR BOUQUET Franck (381), MME CHEMINOT Julie (389), M/ME FAVEL Claude (381), M/ME FOUICH Denis (397), M/ME GROSSET Bernard (810), MLE WILLIEN Maud (397)

**En vertu de quoi cette résolution est rejetée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit (0/10000 tantièmes).**

L'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pas pu décider à la majorité prévue à l'article 25 mais le tiers au moins des voix recueillies de tous les copropriétaires étant favorable, l'Assemblée décide de voter pour un second vote immédiat et pour ne pas remettre cette résolution à une assemblée ultérieure.

**Résultat du vote.**

**Ont voté pour** : 8 copropriétaires représentant 3602 tantièmes  
**En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit (3602/3602 tantièmes).**

#### **QUATORZIEME RESOLUTION : Seuil de consultation obligatoire du Conseil**

##### **Syndical**

L'Assemblée Générale, après débat et discussion, décide de fixer à **1.00 Euros T.T.C.** le montant des marchés de travaux et contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical par le Syndic est obligatoire.

**Ont voté pour** : 8 copropriétaires représentant 3602 tantièmes  
**Mesdames ou Messieurs** : MME AUBRY Rolande (413), MLE BIDET Catherine (434), MR BOUQUET Franck (381), MME CHEMINOT Julie (389), M/ME FAVEL Claude (381), M/ME FOUICH Denis (397), M/ME GROSSET Bernard (810), MLE WILLIEN Maud (397)

**En vertu de quoi cette résolution est rejetée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit (0/10000 tantièmes).**

L'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pas pu décider à la majorité prévue à l'article 25 mais le tiers au moins des voix recueillies de tous les copropriétaires étant favorable, l'Assemblée décide de voter pour un second vote immédiat et pour ne pas remettre cette résolution à une assemblée ultérieure.

##### **Résultat du vote.**

**Ont voté pour** : 8 copropriétaires représentant 3602 tantièmes  
**En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit (3602/3602 tantièmes).**

#### **QUINZIEME RESOLUTION : Seuil de consultation obligatoire de l'Assemblée Générale**

L'Assemblée générale décide de fixer à **5000.00 Euros T.T.C.** le montant des marchés de travaux et contrats à partir duquel la consultation de l'Assemblée Générale est obligatoire.

**Ont voté pour** : 8 copropriétaires représentant 3602 tantièmes  
**Mesdames ou Messieurs** : MME AUBRY Rolande (413), MLE BIDET Catherine (434), MR BOUQUET Franck (381), MME CHEMINOT Julie (389), M/ME FAVEL Claude (381), M/ME FOUICH Denis (397), M/ME GROSSET Bernard (810), MLE WILLIEN Maud (397)

**En vertu de quoi cette résolution est rejetée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit (0/10000 tantièmes).**



L'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pas pu décider à la majorité prévue à l'article 25 mais le tiers au moins des voix recueillies de tous les copropriétaires étant favorable, l'Assemblée décide de voter pour un second vote immédiat et pour ne pas remettre cette résolution à une assemblée ultérieure.

**Résultat du vote.**

**Ont voté pour** : 8 copropriétaires représentant 3602 tantièmes  
**En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit (3602/3602 tantièmes).**

**SEIZIEME RESOLUTION : Seuil de mise en concurrence obligatoire des contrats et marchés**

L'Assemblée Générale, après débat et discussion, décide de fixer à **1.00 Euros T.T.C.** le montant des marchés de travaux et contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

**Ont voté pour** : 8 copropriétaires représentant 3602 tantièmes  
**Mesdames ou Messieurs** : MME AUBRY Rolande (413), MLE BIDET Catherine (434), MR BOUQUET Franck (381), MME CHEMINOT Julie (389), M/ME FAVEL Claude (381), M/ME FOUICH Denis (397), M/ME GROSSET Bernard (810), MLE WILLIEN Maud (397)  
**En vertu de quoi cette résolution est rejetée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit (0/10000 tantièmes).**

L'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pas pu décider à la majorité prévue à l'article 25 mais le tiers au moins des voix recueillies de tous les copropriétaires étant favorable, l'Assemblée décide de voter pour un second vote immédiat et pour ne pas remettre cette résolution à une assemblée ultérieure.

**Résultat du vote.**

**Ont voté pour** : 8 copropriétaires représentant 3602 tantièmes  
**En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit (3602/3602 tantièmes).**

**DIX-SEPTIEME RESOLUTION : Modalités de contrôle des comptes**

L'assemblée générale décide que la consultation des comptes et des pièces justificatives des charges sera possible lors de la réunion annuelle du conseil syndical prévue à cet effet.

Le Cabinet IFNOR précise que cette consultation depuis fin 2016 est réalisée soit au fil de l'eau par le conseil syndical sur le site [www.ifnor.fr](http://www.ifnor.fr) soit au cabinet sur ordinateur en complète dématérialisation.

Lorsqu'un Copropriétaire voudra consulter les comptes en dehors de la (ou les) date(s) prévue(s), il prendra à sa charges les frais et honoraires relatifs à cette consultation.

Ont voté pour : 8 copropriétaires représentant 3602 tantièmes  
En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit (3602/3602 tantièmes).

**DIX-HUITIEME RESOLUTION : Information sur les modalités de gestion et point sur la loi ALUR**

**1°) Paiement des charges**

Le Syndic informe les copropriétaires qu'en application des dispositions légales en vigueur les appels de fonds sont payables à réception et ce pour le montant total de l'appel. Les paiements peuvent se faire, soit en espèce, soit par chèque, soit par carte bleue sur le site du Cabinet IFNOR [www.ifnor.fr](http://www.ifnor.fr), soit par prélèvement. La seule possibilité pour mensualiser ses charges est d'opter pour le prélèvement automatique.

**2°) Modalité d'envoi et de consultation des appels de fonds et relevés de compte**

Le Syndic informe l'Assemblée que dans le cadre d'une recherche permanente de maîtrise des dépenses, les appels de fonds ainsi que les régularisations comptables seront dorénavant adressés par courrier électronique pour les copropriétaires nous ayant communiqué leur adresse e-mail et qui souscrivent à ce service gratuit.

En cas de changement d'adresse e-mail, de coordonnées téléphoniques ou d'adresse postale, les copropriétaires sont invités à se connecter sur [www.ifnor.fr](http://www.ifnor.fr) afin de procéder à la mise à jour de leurs coordonnées. Les autres copropriétaires recevront leurs documents comptables par voie postale.

En cas de pertes ou de recherche de document comptable ou administratif (procès verbal d'assemblée, diagnostic, Règlement de copropriété ...), vous pouvez sur notre site télécharger et imprimer lesdits documents.

**3°) Relation copropriétaire → Syndic**

**Mutation :**

Dans le cadre d'une vente différents documents sont communiqués sur demande :

Préalablement à la signature de la promesse de vente ou compromis, si nous devons adresser à votre notaire ou agent immobilier un pré état daté (formulaire art 54 et/ou documents associés) nous facturerons un coût forfaitaire de 210.00 € H.T.

Simultanément ou par la suite, votre notaire nous interrogera afin que nous lui communiquions une attestation au visa de l'article 20 II relatif à la connaissance et situation comptable de votre acquéreur (coût 60.00 € H.T.)

Enfin nous devons sur demande de votre notaire adresser pour la signature de l'acte authentique de vente, un document dénommé Etat daté. C'est sur la base de ce document que le notaire pourra faire les comptes entre les parties au regard des charges courantes, des travaux, des fonds de roulement et réserves. (Coût 300.00 € H.T.)

*Article 6-2 (Dn° 2004-479, 27 mai 2004, Article 5) : A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :*

*1° Le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel, en application du troisième alinéa de l'Article 14-1 de la Loi du 10 juillet 1965, incombe au vendeur ;*

*2° Le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité ;*

3° Le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

*Article 6-3 (Dn° 2004-479, 27 mai 2004 Article 5) : Toute convention contraire aux dispositions de l'Article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux*

Utilisation de l'extranet et Modalité de contrôle comptable journalier du Conseil Syndical :

Le Cabinet IFNOR rappelle à l'Assemblée que depuis 2007 il effectue la mise en ligne au fur et à mesure de la réception et de la saisie de l'ensemble des factures sur le site internet du cabinet.

Derrière chaque ligne du relevé général des dépenses (RGDD) se trouve la facture scannée (fichier PDF). Cette dernière est consultable sur le site 24 heures après sa saisie.

L'Assemblée Générale prend acte que la consultation et la vérification des comptes par le Conseil Syndical se fera sur l'espace qui lui est réservé sur [www.ifnor.fr](http://www.ifnor.fr)

L'Assemblée prend acte que les membres du Conseil Syndical ainsi que les copropriétaires qui le souhaitent, pourront lors de la réunion annuelle du Conseil Syndical prévue dans le cadre de la préparation de l'Assemblée Générale, procéder à la vérification des comptes et obtenir d'éventuelles explications sur ces derniers. Dans ce cas, ils se feront connaître préalablement auprès du Syndic et du Conseil Syndical.

Lorsqu'un copropriétaire voudra consulter les comptes en dehors de la date prévue, il devra prendre à sa charge les frais et honoraires relatifs à cette consultation.

La loi ALUR demande de mettre en ligne des documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble.

Le syndic informe que cette mise en ligne est déjà effective depuis 2007 et également en format adapté à votre Smartphone (application téléchargeable gratuitement) ou tablette en vous rendant sur le lien <http://www.ifnor.fr/>.

#### **4°) Immatriculation des syndicats de copropriété & Création d'une fiche synthétique**

##### Immatriculation des syndicats de copropriété (art L711-1 CCH)

Le but de cette immatriculation est le recensement des copropriétés en difficultés et la prévention des dysfonctionnements financiers.

Le syndic doit procéder à la création de l'immatriculation selon les échéances suivantes :

- Au 31 décembre 2016 pour ceux comportant plus de 200 lots,
- Au 31 décembre 2017 pour ceux comportant plus de 50 lots,
- Au 31 décembre 2018 pour tous les autres.

Cette immatriculation est effectuée sur le registre des copropriétés auprès de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH).

Le syndic effectue une première immatriculation selon le calendrier ci-dessus indiqué puis chaque année à l'issu de chaque exercice comptable communique par l'intermédiaire de cette immatriculation, les données essentielles relatives à la gestion et aux comptes du syndicat, notamment du budget prévisionnel, des comptes du syndicat et de leurs annexes, le montant du fond travaux ainsi que les copropriétaires dont le débit est supérieur à 300.00 €.

##### Création d'une fiche synthétique (art L721-1)

Le syndic crée et met à jour une fiche synthétique de la copropriété qui sera tenue à disposition des copropriétaires.

Le syndic doit procéder à la création de la fiche synthétique selon les échéances suivantes :

- Au 31 décembre 2016 pour ceux comportant plus de 200 lots,
- Au 31 décembre 2017 pour ceux comportant plus de 50 lots,
- Au 31 décembre 2018 pour tous les autres.

Cette fiche synthétique doit contenir les données financières et techniques essentielles relatives à la copropriété et à son bâti.

#### **DIX-NEUVIEME RESOLUTION : Clause d'aggravation des charges**

Le Syndic informe l'Assemblée que le défaut de paiement des charges entraîne pour le Syndic l'impossibilité de régler les factures courantes.

#### **Le Syndic rappelle qu'en application**

- *du dernier alinéa de l'Article 14-1 de la Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 (Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art 75-1)* que la provision est exigible le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'Assemblée Générale,
- de l'Article 55 du Décret n°67-223 du 17 mars 1967 (Décret n° 86-768 du 09 juin 1986 Article 14) §2 le Syndic peut agir en justice aux fins de recouvrement de créances et procéder à la mise en œuvre des voies d'exécution sans avoir été autorisé par une décision d'Assemblée Générale,
- de l'Article 10-1 de la Loi n°65-557 du 10 Juillet 1965 a) (modifié par l'Article 90 de la Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006) que tous les frais nécessaires exposés par le Syndicat découlant des procédures qu'ils aient pour origine, les honoraires et frais prévus au contrat de syndic, ou les frais et honoraires des huissiers de justice, incombent aux copropriétaires défaillants,
- de l'Article 19-2 de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 (modifié Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 Article 81-2°) qu'à défaut de paiement d'une provision à sa date d'exigibilité, et après mise en demeure restée infructueuse pendant plus de trente jours, les autres provisions trimestrielles et non échues deviennent immédiatement exigibles,
- De l'Article 36 du Décret n°67-223 du 17 mars 1967(modifié par le décret n° 2004-479 du 27 mai 2004 art 25 et 48) les sommes dues portent intérêt au profit du Syndicat. Cet intérêt, fixé au taux légal en matière civile est dû à compter de la mise en demeure adressée par le Syndic aux copropriétaires défaillants.

#### **Le syndic rappelle également les incidences en la matière des disposition de la loi ALUR :**

La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR, nous impose dans l'intérêt de la copropriété, d'être particulièrement vigilant quant à l'équilibre financier du Syndicat des copropriétaires.

Cet équilibre financier implique une rigueur de chacun des copropriétaires dans le paiement de ses charges.

En effet, les nouvelles dispositions des articles 29-1 A et suivants de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 oblige le syndic à saisir le juge afin de placer la copropriété sous la responsabilité d'un administrateur provisoire lorsque :

- l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires est gravement compromis;
- les comptes font apparaître un taux de 25% de charges impayées (copropriétés de moins de 200 lots) ou un taux de 15% de charges impayées (copropriétés de plus de 200 lots).

La désignation d'un administrateur provisoire engendre :

- un coût de procédure onéreux ;
- des honoraires d'administrateur provisoire conséquents ;

En conséquence, nous sommes désormais tenus dans l'intérêt de la copropriété, en application de l'article 10-1 de la loi n°65- 557 du 10 juillet 1965, de mettre en œuvre un processus strict, dès le premier appel de fonds impayé, de mise en demeure, relance et assignation.

**Aussi et en application de ce qui précède, le Syndic informe les copropriétaires :**

En cas de retard de paiement, une première relance sans frais est adressée. Si le retard de paiement persiste, une lettre en recommandée avec avis de réception valant mise en demeure est adressée au copropriétaire. Le coût de cette relance lui est facturé selon les termes du présent contrat de syndic. Cette mise en demeure, en application des articles susvisés fait courir de plein droit des intérêts de retard au taux légal. Enfin, en cas d'échec de la phase de relance amiable, le dossier est adressé à l'huissier de justice, puis à l'avocat pour l'ouverture d'une procédure judiciaire. Cette prestation est facturée selon le barème du présent contrat. Dans sa phase contentieuse, le suivi administratif du dossier en recouvrement fait l'objet d'une facturation contentieuse trimestrielle de suivi.

L'assemblée prend acte de cette clause d'aggravation des charges et en approuve les termes.

Ont voté pour : 8 copropriétaires représentant 3602 tantièmes  
Mesdames ou Messieurs : MME AUBRY Rolande (413), MLE BIDET Catherine (434), MR BOUQUET Franck (381), MME CHEMINOT Julie (389), M/ME FAVEL Claude (381), M/ME FOUICH Denis (397), M/ME GROSSET Bernard (810), MLE WILLIEN Maud (397)

**En vertu de quoi cette résolution est rejetée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit (0/10000 tantièmes).**

L'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pas pu décider à la majorité prévue à l'article 25 mais le tiers au moins des voix recueillies de tous les copropriétaires étant favorable, l'Assemblée décide de voter pour un second vote immédiat et pour ne pas remettre cette résolution à une assemblée ultérieure.

**Résultat du vote.**

Ont voté pour : 8 copropriétaires représentant 3602 tantièmes  
**En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit (3602/3602 tantièmes).**

**VINGTIEME RESOLUTION : Constitution du fonds travaux obligatoire (loi ALUR)**  
**Constitution d'un fonds travaux (applicable à compter du 01/01/2017)**

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, un fonds de travaux doit être constitué dans les copropriétés à destination partielle ou totale d'habitation (à l'issue d'une période de 5 ans suivant leur achèvement) pour financer :

- Des travaux prescrits par les lois et règlements,
- Ainsi que des travaux décidés en assemblée générale.

Ce fonds est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire versée par les copropriétaires selon les mêmes modalités que le versement des provisions du budget prévisionnel. Le montant de la cotisation annuelle est voté à la majorité des articles 25 et 25-1 de la loi de 1965 et ne peut être inférieur à 5% du budget prévisionnel. Corrélativement, la possibilité de constituer des provisions spéciales pour travaux est supprimée. Le syndic est chargé d'ouvrir un compte séparé, rémunéré au nom du syndicat sur lequel sont versées les cotisations.

Les sommes versées sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires, mêmes en cas de cession de lot. Le privilège immobilier spécial du syndicat des copropriétaires est étendu aux cotisations du fonds de travaux. En cas de défaillance d'un copropriétaire, il peut être demandé de verser par anticipation la totalité de sa cotisation au fonds travaux.

Si le diagnostic technique global ne fait pas apparaître de besoin de travaux dans les dix années à venir, le syndicat est dispensé de constituer un fonds de travaux pendant la durée de validité du diagnostic.

L'assemblée générale décide que :

- ☒ la constitution représente 5% du budget prévisionnel soit 3440.00 Euros  
☐ la constitution représente plus de 5% du budget prévisionnel soit ..% soit ... Euros

☐ L'assemblée générale demande au syndic de transférer les fonds détenus au titre de la provision spéciale travaux sur le fonds de travaux (loi ALUR)

A partir de 2018 cette somme sera appelée trimestriellement avec les appels de charges courantes

**Est arrivé en cours de séance** : MLE JULLIEN Marguerite \*

*\* La feuille de présence fait désormais référence à 3984 tantièmes présents ou représentés et 6016 tantièmes absents.*

**Ont voté pour** : 9 copropriétaires représentant 3984 tantièmes  
**Mesdames ou Messieurs** : MME AUBRY Rolande (413), MLE BIDET Catherine (434), MR BOUQUET Franck (381), MME CHEMINOT Julie (389), M/ME FAVEL Claude (381), M/ME FOUICH Denis (397), M/ME GROSSET Bernard (810), MLE JULLIEN Marguerite (382), MLE WILLIEN Maud (397)

**En vertu de quoi cette résolution est rejetée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit (0/10000 tantièmes).**

L'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pas pu décider à la majorité prévue à l'article 25 mais le tiers au moins des voix recueillies de tous les copropriétaires étant favorable, l'Assemblée décide de voter pour un second vote immédiat et pour ne pas remettre cette résolution à une assemblée ultérieure.

**Résultat du vote.**

Ont voté pour : 9 copropriétaires représentant 3984 tantièmes  
En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires  
présents et représentés, soit (3984/3984 tantièmes).

**VINGT ET UNIEME RESOLUTION : Questions diverses**  
Un contrat d'entretien du toit terrasse va être souscrit.

L'ORDRE DU JOUR EPUISE, LA SEANCE EST LEVEE A

19 h 15

Le président

M. FAVEL

*[Signature]*

Le secrétaire

*[Signature]*

Scrutateurs

M. BOUQUET

*[Signature]*

Copie certifiée conforme  
LE SYNDIC

Les copropriétaires absents et non représentés à l'Assemblée Générale, ainsi que ceux ayant voté contre l'une des décisions adoptée par cette Assemblée, ont reçu notification desdites décisions, par pli recommandé AR, en leur rappelant que « Conformément aux stipulations de l'article 42 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété, il vous est ici rappelé que «les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales doivent, à peine de forclusion, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de DEUX MOIS à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du Syndic dans un délai de DEUX MOIS à compter de la tenue de l'Assemblée Générale.

Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'Assemblée Générale en application des articles 25 & 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent article. Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32-1 du Nouveau Code de procédure civile, celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive est de 150 € à 3 000 € lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'assemblée générale concernant les travaux mentionnés au c de l'article 26. ».





**EXISTENCE D'UN FONDS DE TRAVAUX (loi ALUR du 24 mars 2014) :**

Existe-t-il un fonds de travaux ?

☒ OUI      ☐ NON

Montant total dudit fonds

7817.36

Montant de la part dudit fonds rattachée au(x) lot(s)

304.10

- Etat global des impayés de charges au sein de la copropriété à la date de dernière clôture (30/06/2018) :

Total de l'impayé :	34588.23 €
---------------------	------------

- Etat global des impayés de charges au sein de la copropriété actualisé à la date de la demande (23/02/2019) :

Total de l'impayé :	40132.57 €
---------------------	------------

- Etat global de la dette du syndicat vis-à-vis des fournisseurs actualisée à la date de dernière clôture (30/06/2018) : 4747.97 €
- Etat global de la dette du syndicat vis-à-vis des fournisseurs actualisée à la date de la demande (23/02/2019) : 2956.10 €



Cartes Professionnelles Garantie N° 6353 & Transaction N° 7762 délivrées par la Préfecture de CAEN - Garantie Financière -  
Compagnie Européenne de Garanties et Cautions SOCAMAB N° 01966 - RCP ALJIANZ 44 97 303 - SARL au capital de 41 000.00 €  
RCS de Lille B 490 279 510 - APE 6832A - SIRET 49027951000021 - TVA intra-communautaire FR 91490279510

www.lfnor.fr



Cabinet IFNOR  
38 boulevard des Allées - BP 10017  
94401 Choisy le Roi  
Tél : 01 43 91 07 06  
Fax : 01 43 91 09 83 Réception sur rendez vous

IFNOR - Siège Social  
41 boulevard Pierre Chevalier  
14640 Villers sur Mer  
Tél : 02 31 81 22 62  
Fax : 02 31 81 22 84

## PROCES VERBAL ASSEMBLEE DU 5/12/2018

## Syndicat des Copropriétaires RESIDENCE LE MANEGE

A rappeler impérativement  
N/Réf. : 9435/AG2564

Choisy le Roi, le 7 décembre 2018

### PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 05/12/2018 COPROPRIETE RESIDENCE LE MANEGE 87/89 RUE CHARLES DROIT 94400 VITRY SUR SEINE

L'AN DEUX MILLE dix-huit,

LE cinq DECEMBRE à dix-huit HEURES

Les copropriétaires se sont réunis en assemblée générale, sur convocation adressée par le Syndic CABINET IFNOR par lettre recommandée avec accusé de réception, afin de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- 1) Election du Président de séance
- 2) Election des Scrutateurs
- 3) Election du Secrétaire de séance
- 4) Examen et approbation des comptes de l'exercice du 01/07/2017 au 30/06/2018
- 5) Rapport du Conseil Syndical
- 6) Quitus à donner au Syndic pour sa gestion arrêtée au 30/06/2018
- 7) Désignation du Syndic
- 8) Réajustement du budget prévisionnel du 01/07/2018 au 30/06/2019
- 9) Approbation du budget prévisionnel du 01/07/2019 au 30/06/2020
- 10) Avance de trésorerie permanente prévue au Règlement de copropriété
- 11) Désignation du Conseil Syndical
- 12) Seuil de consultation obligatoire du Conseil Syndical
- 13) Seuil de consultation obligatoire de l'Assemblée Générale
- 14) Seuil de mise en concurrence obligatoire des contrats et marchés
- 15) Modalités de contrôle des comptes
- 16) Information sur les modalités de gestion et point sur la loi ALUR et RGPD
- 17) Clause d'aggravation des charges
- 18) Constitution du fonds travaux obligatoire (loi ALUR)
- 19) Autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie de pénétrer dans les parties communes Loi du 21/01/95

- 20) Réalisation d'un diagnostic technique global
- 21) Travaux sur étanchéité de la terrasse- Majorité simple
- 22) Questions diverses

Une feuille de présence mentionnant les noms, prénoms, et adresses de chacun des copropriétaires a été émargée par chacun d'eux lors de l'entrée en séance, tant en leur nom personnel, que le cas échéant, à titre de mandataire.

**Sont présents** Monsieur ou Madame MME HERVE Michèle (381), MLE JULLIEN Marguerite (382), MLE SOUSA Elizabete (381), M/ME FOUICH Denis (397), M/ME GROSSET Bernard (810)

**Soit 5 copropriétaire(s) représentant 2351/10000<sup>èmes</sup> tantièmes.**

**Sont représentés** Monsieur ou Madame MME AUBRY Rolande représenté par M/ME FOUICH Denis (413), MLE BIDET Catherine représenté par M/ME GROSSET Bernard (434), MME CHEMINOT Julie représenté par M/ME FOUICH Denis (389), M/ME CORCESSIN Michel représenté par M/ME GROSSET Bernard (397), MME GRAS BOUGENOT Elise représenté par M/ME FOUICH Denis (622), M/ME MADIOT/SEVOUMIAN Joël/Brigitte représenté par M/ME GROSSET Bernard (241)

**Soit 6 copropriétaire(s) représentant 2496/10000<sup>èmes</sup> tantièmes.**

**Sont absents** Monsieur ou Madame M. ALILAT Faycal (221), M. BECK Pierre (397), MLE BENREJDAL Samia (389), M/ME BESSA Samir (240), MR BOUQUET Franck (381), MME CRUEL Céline (240), SCI DU 40 RUE ANDRE VISAGE (240), M/ME FAVEL Claude (381), MLE GRIMALDI Céline (381), M/ME HUYNH Alain (241), [REDACTED] M/ME PHOMMAHASAY Henri (626), M. QUANTIN Christophe (389), SCI SUNCHU (241), MLE WILLIEN Maud (397)

**Soit 15 copropriétaire(s) absents représentant 5153 tantièmes.**

L'Assemblée est déclarée régulièrement constituée et peut donc valablement délibérer.

Le Syndic dépose sur le bureau, et met à la disposition des copropriétaires :

- |   |  |
|---|--|
| - Le règlement de copropriété,                                | - Le double de la lettre de convocation, |
| - La feuille de présence,                                     | - Les pouvoirs,                          |
| - La justification de la convocation régulière à l'assemblée, | - Le livre des procès verbaux.           |

L'Assemblée Générale procède à la composition du bureau :

**PREMIERE RESOLUTION : Election du Président de séance**

Mme JULLIEN est élue Présidente de séance.

**Ont voté pour** : 11 copropriétaires représentant 4847 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit (4847/4847 tantièmes).

Après ouverture de la séance à 18 Heures 00, le Président, après avoir vérifié les pouvoirs et signé la feuille de présence, remercie les copropriétaires présents et représentés.

**DEUXIEME RESOLUTION : Election des Scrutateurs**

Mme Sousa est élue Scrutatrice.

**Est arrivé en cours de séance** : MLE WILLIEN Maud\*.

*\* La feuille de présence fait désormais référence à 5244 tantièmes présents ou représentés et 4756 tantièmes absents.*

**Ont voté pour** : 12 copropriétaires représentant 5244 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit (5244/5244 tantièmes).

**TROISIEME RESOLUTION : Election du Secrétaire de séance**

Mme PEREZ Brigitte représentant le Cabinet CABINET IFNOR, est élue au poste de Secrétaire de séance.

**Est arrivé en cours de séance** : MLE GRIMALDI Céline\*.

*\* La feuille de présence fait désormais référence à 5625 tantièmes présents ou représentés et 4375 tantièmes absents.*

**Ont voté pour** : 13 copropriétaires représentant 5625 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit (5625/5625 tantièmes).

Après avoir procédé à un vote nominatif, l'Assemblée Générale approuve la constitution du bureau comme indiquée ci-dessus.

**QUATRIEME RESOLUTION : Examen et approbation des comptes de l'exercice du 01/07/2017 au 30/06/2018**

**• Présentation des comptes et factures :**

Les comptes et factures, ainsi que les annexes, pour l'exercice du 1er juillet 2017 au 30 juin 2018, sont présentés à l'Assemblée.

L'Assemblée Générale après avoir examiné les documents joints à la convocation et en avoir délibéré, approuve, sans réserve, en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes de charges de l'exercice clos le 30 juin 2018.

Le montant des dépenses des charges courantes de l'exercice arrêté au 30 juin 2018 est de **59 499.62 €**.

Le montant de la trésorerie au 30 juin 2018 s'élève à **23 222.06 €**.

Ont voté pour : 13 copropriétaires représentant 5625 tantièmes  
En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit (5625/5625 tantièmes).

**CINQUIEME RESOLUTION : Rapport du Conseil Syndical**

Le Conseil Syndical rend compte à l'Assemblée des copropriétaires de sa mission durant l'exercice écoulé. L'Assemblée Générale en prend acte.

**SIXIEME RESOLUTION : Quitus à donner au Syndic pour sa gestion arrêtée au 30/06/2018**

L'Assemblée Générale après en avoir délibéré donne quitus, sans réserve, au syndic pour sa gestion arrêtée au 30 juin 2018.

Ont voté pour : 13 copropriétaires représentant 5625 tantièmes  
En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit (5625/5625 tantièmes).

**SEPTIEME RESOLUTION : Désignation du Syndic**

L'Assemblée Générale, désigne en qualité de Syndic le **Cabinet IFNOR**; représenté par M. Bernard DUVAL, dont le siège social est 41 Boulevard Pitre Chevalier 14640 VILLERS SUR MER et ses bureaux 38 boulevard des Alliés - BP 10017 94601 CHOISY LE ROI ladite société étant titulaire de la carte professionnelle délivrée par la CCI de Seine Estuaire le 30 Mai 2016 sous le numéro CPI 1402 2016 000 008 113, immatriculée à l'ORIAS sous le numéro 12068047 et bénéficiant d'une garantie financière auprès de Compagnie Européenne de Garanties et Cautions CEGC - SOCAMAB - 16 Rue Hoche Tour Kupka B - TSA 39999 - 92919 La Défense Cedex.

Le Syndic est nommé pour une durée de :

☒ Un an (+ 6 mois)

☐ Deux ans (+ 6 mois)

☐ Trois ans (+ 6 mois)

Qui commencera le 1 juillet 2018 pour se terminer le 31 décembre 2019

La mission, les honoraires et les modalités de gestion du syndic sont définis par le projet de contrat de syndic joint à la convocation de la présente Assemblée qu'elle accepte en l'état.

L'Assemblée approuve le contrat de syndic et fixe le montant de sa rémunération annuelle de gestion courante y compris les frais de reprographie pour l'exercice 2017/2018 à 5085.00 Euros H.T., soit au taux de la TVA (20 %) la somme de 6 102.00 Euros T.T.C.

L'Assemblée Générale désigne le Président de séance pour signer le contrat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

Ont voté pour : 13 copropriétaires représentant 5625 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit (5625/10000 tantièmes).

**HUITIEME RESOLUTION : Réajustement du budget prévisionnel du 01/07/2018 au 30/06/2019**

Le syndic rappelle que le budget, détaillé par poste de dépenses, pour l'exercice du 1er juillet 2018 au 30 juin 2019 arrêté à la somme de **68 000.00 €** à déjà fait l'objet d'un vote lors de la dernière assemblée générale (*annexe comptable n° 3, colonne n+1*).

☒ **L'assemblée générale ne procède à aucun réajustement**

☐ L'assemblée générale demande au syndic de réajuster le budget de la manière suivante :

Le syndic informe que le réajustement entraîne obligatoirement une modification du montant des appels à venir.

Au début de chaque trimestre civil le quart du budget sera appelé lors d'appels de fonds effectués par le syndic, soit les 1<sup>er</sup> janvier, 1<sup>er</sup> avril, 1<sup>er</sup> juillet, 1<sup>er</sup> octobre.  
Le règlement devant intervenir dans les 5 jours qui suivent l'appel de fonds par le Syndic.

**Ont voté pour** : 13 copropriétaires représentant 5625 tantièmes  
**En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit (5625/5625 tantièmes).**

**NEUVIEME RESOLUTION : Approbation du budget prévisionnel du 01/07/2019 au 30/06/2020**

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, approuve le budget prévisionnel joint à la convocation de la présente réunion (*annexe comptable n° 3, colonne n+2*). Le budget, détaillé par poste de dépense, a été élaboré par le Syndic assisté du Conseil Syndical pour l'exercice du 01/07/2019 au 30/06/2020 arrêté à la somme de **68 000.00 €**.

Au début de chaque trimestre civil le quart du budget sera appelé lors d'appels de fonds effectués par le Syndic, soit les 1<sup>er</sup> janvier, 1<sup>er</sup> avril, 1<sup>er</sup> juillet, 1<sup>er</sup> octobre.  
Le règlement devant intervenir dans les 5 jours qui suivent l'appel de fonds par le Syndic.

**Ont voté pour** : 13 copropriétaires représentant 5625 tantièmes  
**En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit (5625/5625 tantièmes).**

**DIXIEME RESOLUTION : Avance de trésorerie permanente prévue au Règlement de copropriété**

L'Assemblée Générale, conformément à l'Article 35 du Décret du 17 mars 1967, décide que l'avance permanente de trésorerie prévue au Règlement de copropriété sera fixée à un montant n'excédant pas 1/6 du budget prévisionnel.

↳ Cette dernière représente au 30/06/2018 la somme de **10500.00 Euros T.T.C.**

L'Assemblée Générale demande au Syndic :

☒ **De conserver ce montant à la somme actuelle.**

☐ De réajuster ce montant de telle manière qu'il représente 1/6 du budget prévisionnel.

Cette avance lorsqu'elle devra être réajustée sera versée lors d'un appel de fonds spécial effectué à la suite de la tenue de la présente assemblée générale.

**Ont voté pour** : 13 copropriétaires représentant 5625 tantièmes  
**En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit (5625/5625 tantièmes).**

**ONZIEME RESOLUTION : Désignation du Conseil Syndical**

La composition actuelle du Conseil Syndical est la suivante :

Monsieur ou Madame GROSSET, BOUQUET.

L'Assemblée, après en avoir délibéré, nomme par vote individuel et nominatif en qualité de Membres du Conseil Syndical :

Monsieur ou Madame GROSSET, JULLIEN.

Ainsi que Monsieur ou Madame

Les nouveaux Membres du Conseil Syndical dès à présent retiennent comme Président du Conseil Syndical :

Madame GROSSET

**Durée du Mandat :**

La durée du Mandat de ce Conseil Syndical est fixée à une année, durée qui est prolongée jusqu'à la prochaine Assemblée Générale appelée à renouveler le Conseil Syndical qui se tiendra au plus tard le 31/12/2019.

**Fixation du pouvoir financier :**

Le pouvoir financier du Conseil Syndical n'excèdera pas la somme de 3000.00 Euros T.T.C.

**Ont voté pour** : 13 copropriétaires représentant 5625 tantièmes  
**En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit (5625/10000 tantièmes).**

**DOUZIEME RESOLUTION : Seuil de consultation obligatoire du Conseil Syndical**

L'Assemblée Générale, après débat et discussion, décide de fixer à 1.00 Euros T.T.C. le montant des marchés de travaux et contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical par le Syndic est obligatoire.

**Ont voté pour** : 13 copropriétaires représentant 5625 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit (5625/10000 tantièmes).

**TREIZIEME RESOLUTION : Seuil de consultation obligatoire de l'Assemblée Générale**

L'Assemblée générale décide de fixer à **5000.00 Euros T.T.C.** le montant des marchés de travaux et contrats à partir duquel la consultation de l'Assemblée Générale est obligatoire.

Ont voté pour : 13 copropriétaires représentant 5625 tantièmes  
En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit (5625/10000 tantièmes).

**QUATORZIEME RESOLUTION : Seuil de mise en concurrence obligatoire des contrats et marchés**

L'Assemblée Générale, après débat et discussion, décide de fixer à **1.00 Euros T.T.C.** le montant des marchés de travaux et contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

Ont voté pour : 13 copropriétaires représentant 5625 tantièmes  
En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit (5625/10000 tantièmes).

**QUINZIEME RESOLUTION : Modalités de contrôle des comptes**

L'assemblée générale décide que la consultation des comptes et des pièces justificatives des charges sera possible lors de la réunion annuelle du conseil syndical prévue à cet effet.

Le Cabinet IFNOR précise que cette consultation est réalisée soit au fil de l'eau par le conseil syndical sur le site [www.ifnor.fr](http://www.ifnor.fr) soit au cabinet sur ordinateur en complète dématérialisation.

Lorsqu'un Copropriétaire voudra consulter les comptes en dehors de la (ou les) date(s) prévue(s), il prendra à sa charges les frais et honoraires relatifs à cette consultation.

Ont voté pour : 13 copropriétaires représentant 5625 tantièmes  
En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit (5625/5625 tantièmes).

**SEIZIEME RESOLUTION : Information sur les modalités de gestion et point sur la loi ALUR et RGPD**

**1°) Paiement des charges**

Le Syndic informe les copropriétaires qu'en application des dispositions légales en vigueur les appels de fonds sont payables à réception et ce pour le montant total de l'appel. Les paiements peuvent se faire, soit par chèque, soit par carte bleue sur le site du Cabinet IFNOR



www.ifnor.fr , soit par prélèvement à la demande ou automatique. La seule possibilité pour mensualiser ses charges est d'opter pour le prélèvement automatique.

### **2°) Modalité d'envoi et de consultation des appels de fonds et relevés de compte**

Le Syndic informe l'Assemblée que dans le cadre d'une recherche permanente de maîtrise des dépenses, les appels de fonds ainsi que les régularisations comptables seront dorénavant adressées par courrier électronique pour les copropriétaires nous ayant communiqué leur adresse e-mail et qui souscrivent à ce service gratuit.

En cas de changement d'adresse e-mail, de coordonnées téléphoniques ou d'adresse postale, les copropriétaires sont invités à se connecter sur [www.ifnor.fr](http://www.ifnor.fr) afin de procéder à la mise à jour de leurs coordonnées. Les autres copropriétaires recevront leurs documents comptables par voie postale.

En cas de perte ou de recherche de document comptable ou administratif (procès verbal d'assemblée, diagnostic, Règlement de copropriété ...), vous pouvez sur notre site télécharger et imprimer lesdits documents.

### **3°) Relation copropriétaire → Syndic**

#### **Mutation :**

Dans le cadre d'une vente différents documents sont communiqués sur demande :

Préalablement à la signature de la promesse de vente ou compromis, si nous devons adresser à votre notaire ou agent immobilier un pré état daté (formulaire art 54 et/ou documents associés) nous facturerons un coût forfaitaire de 210.00 € H.T. après acceptation du devis.

Simultanément ou par la suite, votre notaire nous interrogera afin que nous lui communiquions une attestation au visa de l'article 20 II relatif à la connaissance et situation comptable de votre acquéreur. (coût 60.00 € H.T.)

Enfin nous devons sur demande de votre notaire adresser pour la signature de l'acte authentique de vente, un document dénommé Etat daté. C'est sur la base de ce document que le notaire pourra faire les comptes entre les parties au regard des charges courantes, des travaux, des fonds de roulement et réserves. (coût 300.00 € H.T.)

*Article 6-2 (Dn° 2004-479, 27 mai 2004, Article 5) : A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :*

*1° Le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel, en application du troisième alinéa de l'Article 14-1 de la Loi du 10 juillet 1965, incombe au vendeur ;*

*2° Le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité ;*

*3° Le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.*

*Article 6-3 (Dn° 2004-479, 27 mai 2004 Article 5) : Toute convention contraire aux dispositions de l'Article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux*

#### **Utilisation de l'extranet et Modalité de contrôle comptable journalier du Conseil Syndical :**

Le Cabinet IFNOR rappelle à l'Assemblée que depuis 2007 il effectue la mise en ligne au fur et à mesure de la réception et de la saisie de l'ensemble des factures sur le site internet du cabinet.

Derrière chaque ligne du relevé général des dépenses (RGDD) se trouve la facture scannée (fichier PDF). Cette dernière est consultable sur le site 24 heures après sa saisie.

L'Assemblée Générale prend acte que la consultation et la vérification des comptes par le Conseil Syndical se fera sur l'espace qui lui est réservé sur [www.ifnor.fr](http://www.ifnor.fr)

L'Assemblée prend acte que les membres du Conseil Syndical ainsi que les copropriétaires qui le souhaitent, pourront lors de la réunion annuelle du Conseil Syndical prévue dans le cadre de la préparation de l'Assemblée Générale, procéder à la vérification des comptes et obtenir d'éventuelles explications sur ces derniers. Dans ce cas, ils se feront connaître préalablement auprès du Syndic et du Conseil Syndical.

Lorsqu'un copropriétaire voudra consulter les comptes en dehors de la date prévue, il devra prendre à sa charge les frais et honoraires relatifs à cette consultation.

La loi ALUR demande de mettre en ligne des documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble.

Le syndic informe que cette mise en ligne est déjà effective depuis 2007 et également en format adapté à votre Smartphone (application téléchargeable gratuitement) ou tablette en vous rendant sur le lien <http://www.ifnor.fr/>

#### **4°) Immatriculation des syndicats de copropriété & Création d'une fiche synthétique**

##### **Immatriculation des syndicats de copropriété (art L711-1 CCH) :**

Le but de cette immatriculation est le recensement des copropriétés en difficultés et la prévention des dysfonctionnements financiers.

Le syndic doit procéder à la création de l'immatriculation selon les échéances suivantes :

- Au 31 décembre 2016 pour ceux comportant plus de 200 lots,
- Au 31 décembre 2017 pour ceux comportant plus de 50 lots,
- Au 31 décembre 2018 pour tous les autres.

Cette immatriculation est effectuée sur le registre des copropriétés auprès de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH).

Le syndic effectue une première immatriculation selon le calendrier ci-dessus indiqué puis chaque année à l'issu de chaque exercice comptable communiqué par l'intermédiaire de cette immatriculation, les données essentielles relatives à la gestion et aux comptes du syndicat, notamment du budget prévisionnel, des comptes du syndicat et de leurs annexes, le montant du fond travaux ainsi que les copropriétaires dont le débit est supérieur à 300.00 €.

##### **Création d'une fiche synthétique (art L721-1) :**

Le syndic crée et met à jour une fiche synthétique de la copropriété qui sera tenue à disposition des copropriétaires.

Le syndic doit procéder à la création de la fiche synthétique selon les échéances suivantes :

- Au 31 décembre 2016 pour ceux comportant plus de 200 lots,
- Au 31 décembre 2017 pour ceux comportant plus de 50 lots,
- Au 31 décembre 2018 pour tous les autres.

Cette fiche synthétique doit contenir les données financières et techniques essentielles relatives à la copropriété et à son bâti.

#### **5°) Le RGPD - Information du syndic sur le traitement de données à caractère personnel**

L'assemblée générale prend acte que la Sarl CABINET IFNOR est amené à collecter et traiter des données à caractère personnel dans le cadre de sa mission de syndic.  
Le délégué à la protection des données (DPO) désigné par le cabinet est Monsieur Bernard DUVAL.

D'une manière générale, le traitement des données à caractère personnel par le syndic entre dans le cadre de son activité régie par la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce, le décret n°72-678 du 20 juillet 1972, les articles L.561-1 et suivants du code monétaire et financier relatifs à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme, la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété et le décret d'application n°67-223 du 17 mars 1967.

Les données à caractère personnel peuvent être transmises au service gestion, partenaire transaction comptabilité du cabinet, notaire, auxiliaires de justice et officiers ministériels dans le cadre de leur mission de recouvrement des charges, prestataires intervenant dans l'immeuble.

Les données à caractère personnel collectées sont conservées pendant les délais de prescription prévus par l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965.

Les registres légaux tenus par le syndic doivent être conservés pendant dix ans (articles 65 et 72 du décret du 20 juillet 1972).

Les copropriétaires bénéficient d'un droit d'accès et de rectification des données à caractère personnel traitées. Ils peuvent demander leur effacement, leur limitation et leur portabilité dans les conditions prévues aux articles 17, 18 et 20 du Règlement européen (UE) 2016/679. Ils peuvent exercer le droit à opposition dans les conditions prévues à l'article 21.

Toute réclamation pourra être formulée auprès de la CNIL - 8 rue de Vivienne - 75083 PARIS cedex 02 - tel : 01 53 73 22 22 - [www.cnil.fr](http://www.cnil.fr)

#### **DIX-SEPTIEME RESOLUTION : Clause d'aggravation des charges**

Le Syndic informe l'Assemblée que le défaut de paiement des charges entraîne pour le Syndic l'impossibilité de régler les factures courantes.

#### **Le Syndic rappelle qu'en application**

- *du dernier alinéa de l'Article 14-1 de la Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 (Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art 75-1) que la provision est exigible le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'Assemblée Générale,*
- *de l'Article 55 du Décret n°67-223 du 17 mars 1967 (Décret n° 86-768 du 09 juin 1986 Article 14) §2 le Syndic peut agir en justice aux fins de recouvrement de créances et procéder à la mise en œuvre des voies d'exécution sans avoir été autorisé par une décision d'Assemblée Générale,*
- *de l'Article 10-1 de la Loi n°65-557 du 10 Juillet 1965 a) (modifié par l'Article 90 de la Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006) que tous les frais nécessaires exposés par le Syndicat découlant des procédures qu'ils aient pour origine, les honoraires et frais prévus au contrat de syndic, ou les frais et honoraires des huissiers de justice, incombent aux copropriétaires défaillants,*
- *de l'Article 19-2 de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 (modifié Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 Article 81-2°) qu'à défaut de paiement d'une provision à sa date d'exigibilité, et après mise en demeure restée infructueuse pendant plus de trente jours, les autres provisions trimestrielles et non échues deviennent immédiatement exigibles,*
- *De l'Article 36 du Décret n°67-223 du 17 mars 1967(modifié par le décret n° 2004-479 du 27 mai 2004 art 25 et 48) les sommes dûes portent intérêt au profit du*

Syndicat. Cet intérêt, fixé au taux légal en matière civile est dû à compter de la mise en demeure adressée par le Syndic aux copropriétaires défaillants.

**Le syndic rappelle également les incidences en la matière des disposition de la loi ALUR :**

La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR, nous impose dans l'intérêt de la copropriété, d'être particulièrement vigilant quant à l'équilibre financier du Syndicat des copropriétaires.

Cet équilibre financier implique une rigueur de chacun des copropriétaires dans le paiement de ses charges.

En effet, les nouvelles dispositions des articles 29-1 A et suivants de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 oblige le syndic à saisir le juge afin de placer la copropriété sous la responsabilité d'un administrateur provisoire lorsque :

- l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires est gravement compromis;
- les comptes font apparaître un taux de **25%** de charges impayées (copropriétés de moins de 200 lots) ou un taux de **15%** de charges impayées (copropriétés de plus de 200 lots).

La désignation d'un administrateur provisoire engendre :

- un coût de procédure onéreux ;
- des honoraires d'administrateur provisoire conséquents ;

En conséquence, nous sommes désormais tenus dans l'intérêt de la copropriété, en application de l'article 10-1 de la loi n°65- 557 du 10 juillet 1965, de mettre en œuvre un processus strict, dès le premier appel de fonds impayé, de mise en demeure, relance et assignation.

**Aussi et en application de ce qui précède, le Syndic informe les copropriétaires :**

En cas de retard de paiement, une première relance sans frais est adressée. Si le retard de paiement persiste, une lettre en recommandée avec avis de réception valant mise en demeure est adressée au copropriétaire. Le coût de cette relance lui est facturé selon les termes du présent contrat de syndic. Cette mise en demeure, en application des articles susvisés fait courir de plein droit des intérêts de retard au taux légal. Enfin, en cas d'échec de la phase de relance amiable, le dossier est adressé à l'huissier de justice, puis à l'avocat pour l'ouverture d'une procédure judiciaire. Cette prestation est facturée selon le barème du présent contrat. Dans sa phase contentieuse, le suivi administratif du dossier en recouvrement fait l'objet d'une facturation contentieuse trimestrielle de suivi.

L'assemblée prend acte de cette clause d'aggravation des charges et en approuve les termes.

Ont voté pour : 13 copropriétaires représentant 5625 tantièmes  
En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit (5625/10000 tantièmes).

**DIX-HUITIEME RESOLUTION : Constitution du fonds travaux obligatoire (loi ALUR)**

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, un fonds de travaux doit être constitué dans les copropriétés à destination partielle ou totale d'habitation (à l'issue d'une période de 5 ans suivant leur achèvement) pour financer :

- Des travaux prescrits par les lois et règlements,
- Ainsi que des travaux décidés en assemblée générale.

Ce fonds est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire versée par les copropriétaires selon les mêmes modalités que le versement des provisions du budget prévisionnel. Le montant de la cotisation annuelle est voté à la majorité des articles 25 et 25-1 de la loi de 1965 et ne peut être inférieur à 5% du budget prévisionnel. Corrélativement, la possibilité de constituer des provisions spéciales pour travaux est supprimée.

Le syndic est chargé d'ouvrir un compte séparé, rémunéré au nom du syndicat sur lequel sont versées les cotisations.

Les sommes versées sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires, mêmes en cas de cession de lot. Le privilège immobilier spécial du syndicat des copropriétaires est étendu aux cotisations du fonds de travaux. En cas de défaillance d'un copropriétaire, il peut être demandé de verser par anticipation la totalité de sa cotisation au fonds travaux.

Si le diagnostic technique global ne fait pas apparaître de besoin de travaux dans les dix années à venir, le syndicat est dispensé de constituer un fonds de travaux pendant la durée de validité du diagnostic.

L'assemblée générale décide que :

☒ la constitution représente 5% du budget prévisionnel soit 3400.00 Euros

☐ la constitution représente plus de 5% du budget prévisionnel soit ..% soit ... Euros

Cette somme sera appelée trimestriellement avec les appels de charges courantes

Ont voté pour : 13 copropriétaires représentant 5625 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit (5625/10000 tantièmes).

**DIX-NEUVIEME RESOLUTION : Autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie de pénétrer dans les parties communes Loi du 21/01/95**

L'Assemblée Générale autorise la police ou la gendarmerie à pénétrer uniquement dans les parties communes de l'ensemble immobilier.

Cette autorisation, votée à la majorité de l'article 25, a un caractère permanent mais révocable dans les mêmes conditions de majorité.

Ont voté pour : 13 copropriétaires représentant 5625 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit (5625/10000 tantièmes).

**VINGTIEME RESOLUTION : Réalisation d'un diagnostic technique global**

Rappel de l'article L731-1 du Code de la construction et de l'habitation (créé par Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 – art 58 (V) )

Afin d'assurer l'information des copropriétaires sur la situation générale de l'immeuble et, le cas échéant, aux fins d'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux, l'assemblée générale des copropriétaires se prononce sur la question de faire réaliser par un tiers, disposant de compétences précisées par décret, un diagnostic technique global pour tout immeuble à destination partielle ou totale d'habitation relevant du statut de la copropriété.

La décision de réaliser ce diagnostic ainsi que ses modalités de réalisation sont approuvées dans les conditions de majorité de l'article 24 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Ce diagnostic technique global comporte :

- 1° Une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs de l'immeuble ;
- 2° Un état de la situation du syndicat des copropriétaires au regard des obligations légales et réglementaires au titre de la construction et de l'habitation ;
- 3° Une analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble ;
- 4° Un diagnostic de performance énergétique de l'immeuble tel que prévu aux articles L. 134-3 ou L. 134-4-1 du présent code. L'audit énergétique prévu au même article L. 134-4-1 satisfait cette obligation.

Il fait apparaître une évaluation sommaire du coût et une liste des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble, en précisant notamment ceux qui devraient être menés dans les dix prochaines années.

L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis de diagnostic technique global notifiés ;
  - pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical ;
  - et délibéré
- ☞ Décide de retenir pour la réalisation du diagnostic technique global la société ... pour un cout de ... € T.T.C
- ☞ Fixe à la somme de 180.00 € H.T. soit 216.00 € T.T.C. la rémunération du syndic dans le cadre du suivi administratif du diagnostic

**Ont voté contre** : 12 copropriétaires représentant 5003 tantièmes  
**A voté pour** : 1 copropriétaire représentant 622 tantièmes  
**Madame ou Monsieur** : MME GRAS BOUGENOT Elise (622)  
**En vertu de quoi cette résolution est rejetée à la majorité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit (5003/5625 tantièmes).**

#### **VINGT ET UNIEME RESOLUTION : Travaux sur étanchéité de la terrasse- Majorité simple**

L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés ;
  - pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical ;
  - et délibéré
- ☞ Décide d'effectuer les travaux suivants : 36 mètres de relevés d'étanchéité par l'entreprise ITEC prévue pour un montant de 4057.99 Euros T.T.C.
- ☞ Démarrage des travaux prévu le plus tôt possible.

**Ont voté pour** : 13 copropriétaires représentant 5625 tantièmes  
**En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit (5625/5625 tantièmes).**

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 des travaux faisant l'objet de la présente résolution s'élèvent à 216.00 Euros, somme représentant :

- ☐ 2.50 % H.T. du hors taxes des travaux. (dans le cas d'une mission de maîtrise d'œuvre confiée à un architecte)
- ☒ 3.50 % H.T. du hors taxes des travaux (en cas d'absence de mission de maîtrise d'œuvre confiée à un architecte) avec un minimum de 180.00 € HT

**Ont voté pour** : 13 copropriétaires représentant 5625 tantièmes  
**En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit (5625/5625 tantièmes).**

L'assemblée Générale prend acte que les travaux votés ne nécessitent pas la souscription d'une assurance « dommages-ouvrage »

**Ont voté pour** : 13 copropriétaires représentant 5625 tantièmes  
**En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit (5625/5625 tantièmes).**

- L'Assemblée Générale prend acte que les travaux votés nécessitent la mise en place
  - ☐ D'une convention de maîtrise d'œuvre  
Elle décide que la maîtrise d'œuvre sera assurée par ... pour un montant ... Euros T.T.C
  - ☐ D'une convention de contrôle technique  
Elle décide que le contrôle technique sera assuré par ... pour un montant de ... Euros T.T.C.
  - ☐ D'une convention de Coordonnateur Sécurité Protection de la Santé  
Elle décide que la coordination CSPS sera assurée par ... pour un montant de ... Euros T.T.C.
- L'assemblée Générale prend acte que les travaux votés ne nécessitent pas la mise en place d'une convention de maîtrise d'œuvre / contrôle technique / coordinateur SPS. A défaut de mise en place d'une convention de maîtrise d'œuvre le syndicat donne son accord pour que le syndic souscrive une assurance afin de couvrir un désordre dans la cadre d'une activité de maîtrise d'œuvre

**Ont voté pour** : 13 copropriétaires représentant 5625 tantièmes  
**En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit (5625/5625 tantièmes).**

L'Assemblée Générale précise que le coût des travaux, ainsi que les frais et assurances y afférents seront répartis selon les tantièmes attachés aux lots concernés par la dépense soit :

☐ En charges générales communes

☒ En Charges Bâtiment

☐ A l'unité par lot

L'Assemblée Générale autorise le Syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ainsi définies de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché soit :

↳ 1°) appel le 01/01/2019

**Ont voté pour** : 13 copropriétaires représentant 5625 tantièmes  
**En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit (5625/5625 tantièmes).**

**VINGT-DEUXIEME RESOLUTION : Questions diverses**

Le syndic doit contacter l'entreprise d'entretien afin que le travail se fasse le matin à partir de 8 heures.

La mise en place d'un éclairage entre le portail et le bâtiment.



L'ORDRE DU JOUR EPUISÉ, LA SEANCE EST LEVEE A 19 Heures 15

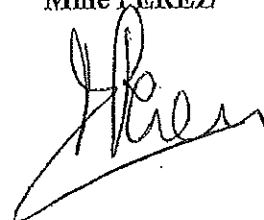
Le Président  
M. JULIEN



Le Scrutateur  
M. SOUSA



La Secrétaire  
Mme PEREZ



Copie certifiée conforme  
LE SYNDIC

*Les copropriétaires absents et non représentés à l'Assemblée Générale, ainsi que ceux ayant voté contre l'une des décisions adoptée par cette Assemblée, ont reçu notification desdites décisions, par pli recommandé AR, en leur rappelant que « Conformément aux dispositions de l'article 42 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété, il vous est ici rappelé que « les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales doivent, à peine de forclusion, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de DEUX MOIS à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du Syndic dans un délai de DEUX MOIS à compter de la tenue de l'Assemblée Générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'Assemblée Générale en application des articles 25 & 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent article. Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32-1 du Nouveau Code de procédure civile, celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive est de 150 € à 3 000 € lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'assemblée générale concernant les travaux mentionnés au c de l'article 26. »*