

SDC Les Portes de Villejuif
40 Avenue de Paris, 1 Mail Simone de Beauvoir
94800, VILLEJUIF

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 09/06/2022

Les copropriétaires de l'immeuble : **SDC Les Portes de Villejuif** 40 Avenue de Paris, 1 Mail Simone de Beauvoir 94800, VILLEJUIF se sont réunis en assemblée générale, à la suite de la convocation que la SARL SGF leur a adressée conformément aux dispositions du décret n°67/223 du 17 mars 1967 et aux textes subséquents, afin de délibérer de l'ordre du jour suivant :

Ordre du jour

- 1 - Election de la présidence de séance - Article 24 (Majorité simple)
- 2 - Election au poste de scrutateur de séance - Article 24 (Majorité simple)
- 3 - Election au poste de secrétaire de séance - Article 24 (Majorité simple)
- 4- Régularisation administrative et comptable : Solde de comptes comptable de l'administration précédente - Pas de vote
- 5 - Présentation et approbation des comptes de l'exercice comptable clos au 31/12/2021 - Article 24 (Majorité simple)
- 6 - Budget prévisionnel N+2 - du 01/01/2023 au 31/12/2023 - Art 24 - Article 24 (Majorité simple)
- 7 - Avance permanente de trésorerie : décision à prendre de maintenir une avance permanente de trésorerie à hauteur maximale de 1/6 du budget prévisionnel - Article 24 (Majorité simple)
- 8 - Détermination du montant de la cotisation obligatoire du fonds de travaux - Article 25(Majorité absolue)
- 9 - Détermination du montant de la cotisation obligatoire du fonds de travaux - Art. 25-1 *** Si vote en 2ème lecture - Article 24 (Majorité simple)
- 10 - Décision à prendre de "souscrire à 'un contrat d'entretien VMC - Article 24 (Majorité simple)
- 11 - Décision à prendre de souscrire à un contrat d'entretien "colonnes incendies" - Article 24 (Majorité simple)
- 12 - Décision à prendre de souscrire à un contrat d'entretien sur les toits terrasses - Article 24 (Majorité simple)
- 13 - Décision à prendre de procéder aux travaux de « reprise de nez de marche » de la résidence (cf. devis en PJ) - Article 25(Majorité absolue)
- 14 - Décision à prendre de procéder aux travaux de « reprise de nez de marche » de la résidence (cf. devis en PJ) - Art. 25-1 *** Si vote en 2ème lecture - Article 24 (Majorité simple)
- 15 - Décision à prendre de procéder aux travaux de « remplacement chapeau VMC » de la résidence (cf. devis BT QUALIT en PJ) - Article 25(Majorité absolue)
- 16 - Décision à prendre de procéder aux travaux de « remplacement chapeau VMC » de la résidence (cf. devis BT QUALIT en PJ) - Art. 25-1 *** Si vote en 2ème lecture - Article 24 (Majorité simple)
- 17 - Décision à prendre de procéder aux travaux de « étanchéité toiture ascenseur » de la résidence (cf. devis BT QUALIT en PJ) - Article 25(Majorité absolue)
- 18 - Décision à prendre de procéder aux travaux de « étanchéité toiture ascenseur » de la résidence (cf. devis BT QUALIT en PJ) - Art. 25-1 *** Si vote en 2ème lecture - Article 24 (Majorité simple)
- 19 - Décision à prendre de procéder aux travaux de « reprise partielle étanchéité toiture » de la résidence (cf. devis BT QUALIT en PJ) - Article 25(Majorité absolue)
- 20 - Décision à prendre de procéder aux travaux de « reprise partielle étanchéité toiture » de la résidence (cf. devis BT QUALIT en PJ) - Art. 25-1 *** Si vote en 2ème lecture - Article 24 (Majorité simple)
- 21 - Décision à prendre de procéder aux travaux de : «de pose de 2 descentes eaux pluviales et refixation de 3 plaques » (cf. devis en PJ) - Article 25(Majorité absolue)

- 22 - Travaux : Validation de la mise en œuvre «de pose de 2 descentes eaux pluviales et refixation de 3 plaques » (cf. devis en PJ) - Art. 25-1 *** Si vote en 2ème lecture - Article 24 (Majorité simple)
- 23 - Contrôle Technique Quinquennal (CTQ) : souscription d'un contrat CTQ périodique - Article 24 (Majorité simple)
- 24 - Résolution informative Loi Climat : PPPT (Projet de Plan Pluriannuel de Travaux) /Fonds de Travaux/DPE (Diagnostic de Performance Energétique) - Pas de vote
- 25 - Questions diverses - pas de vote

Il a été dressé une feuille de présence qui tient compte des participations, à distance, en vote par correspondance qui atteste :

Etaient PRESENTS ET/OU REPRESENTES :	37 copropriétaires représentant 5369.0 / 10000.0 ièmes
Etaient ABSENTS :	30 copropriétaires représentant 4631.0 / 10000.0ièmes

Copropriétaires absents non représentés à la clôture de la séance : Jean Marc Bougaud (322), Jean Paul Lescure (147), Philippe Laffont (64), Alain Tollitte (181), Marc Bureau (210), Khelifa Et Tekfa Abrous (50), Joel Bousquet (207), Fredj Meribah (88), Gilles Coudert (72), Redouane El Baz (81), Laurent Borot (178), Elisabeth Dzbanek (35), Jean Francois Harmand (221), Stephane Deloffre (46), Michel Levita (135), Aio Residences (220), Fonciere Elysees (218), Yves Aquilhon (82), Nicolas Kergoian (210), Jean Francois Colin (415), Christophe Et Sylvie Boidard (211), Sylvie Rapin (241), Iddir (45), Laurent Sers (91), Eric Ottevaere (61), Eric Philippe Raptelet (215), Ods (427), Aurélien Lermant (44), Guilhem Barral (114), Pierre Leveque

La séance a débuté le 09 juin 2022 à 10H04MNS52 (GMT+01H00) Paris.

1 - Election de la présidence de séance - Article 24. (Majorité simple).

Le syndic indiquera la personne candidate à l'élection de la présidence de séance.

La candidature de **M. PUPIER Vincent** à la présidence de séance est mise aux voix :

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	99,19%	5015.0 / 5056.0	34 / 35
Contre	0,00%	0.0 / 5056.0	0 / 35
Abstention	0,81%	41.0 / 5056.0	1 / 35

Se sont exprimés : 35 / 35

Se sont abstenus : Baptiste Dumortier (41)

Cette résolution est Acceptée à la majorité.

2 - Election au poste de scrutateur de séance - Article 24. (Majorité simple).

Le syndic indiquera la personne candidate à l'élection au poste de scrutateur de séance.

La candidature de **M. BOUSSUGE Michel** en qualité de scrutateur de séance est mise aux voix :

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	82,26%	4159.0 / 5056.0	30 / 35
Contre	0,00%	0.0 / 5056.0	0 / 35
Abstention	17,74%	897.0 / 5056.0	5 / 35

Se sont exprimés : 35 / 35

Se sont abstenus : Christian Giroux (259), Pierre Leveque (243), Eric Valantin (296), Nicolas Dance (58), Baptiste Dumortier (41)

Cette résolution est Acceptée à la majorité.

3 - Election au poste de secrétaire de séance - Article 24. (Majorité simple).

Réglementairement le syndic est d'ordinaire secrétaire de séance, (en l'absence de candidature pour le poste).

Le syndic indiquera, le cas échéant, la personne candidate au poste de secrétaire de séance.

La candidature du cabinet S.G.F en qualité de secrétaire de séance est mise aux voix :

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	99,20%	5057.0 / 5098.0	35 / 36
Contre	0,00%	0.0 / 5098.0	0 / 36
Abstention	0,80%	41.0 / 5098.0	1 / 36

Se sont exprimés : 36 / 36

Se sont abstenus : Baptiste Dumortier (41)

Cette résolution est Acceptée à la majorité.

4- Régularisation administrative et comptable : solde de comptes comptable de l'administration précédente - Pas de vote.

Le syndic informe l'assemblée générale qui en prend acte, que lors de la reprise des comptes de la copropriété il a été constaté dans les grands livres transmis par le syndic prédécesseur :

A/ Une somme identifiée « Reprise Park & Suite » pour un montant de 82 372,02 €.

Cette somme (n'ayant jamais eu de retour d'explication du syndic prédécesseur) serait issue de factures d'électricité dont le syndicat était destinataire du temps de l'administration précédente CITYA - écritures de régularisation concernant 2015/2016 ayant un libellé « EDF BEAUMARCHAIS » effectuées en 2017, représentant à elles seules un montant de 87 116,15 € » et des comptabilisations à tort (*) au crédit des copropriétaires, (*) puisque les sommes perçues par le syndicat doivent être comptabilisées au moment de la perception des fonds par le syndicat, et portées au crédit des comptes des copropriétaires lorsque la société d'exploitation en justifie, après la perception financière effective.

En conséquence de ce qui précède, cette somme devra être à répartir entre les copropriétaires au titre d'une « charge exceptionnelle » pour solder ce sujet présent dans la comptabilité du syndicat des copropriétaires depuis l'exercice 2015 et pour permettre de l'affecter dans un compte de charges électricité pour la période antérieure 2015/2016, afin qu'elle soit répartie sur l'ensemble des copropriétaires en charges récupérables et que les propriétaires bailleurs puissent la reporter telle qu'elle aurait dû l'être prise en compte à l'époque.

B/ Une somme identifiée « comptes fournisseurs » pour un montant de - 6 209,64 € représentant un « reliquat positif » des sommes dues aux fournisseurs du syndicat.

Cette somme devra être à répartir en crédit (au profit) des copropriétaires comme une « charge exceptionnelle » pour solder ce sujet présent dans la comptabilité du syndicat des copropriétaires depuis l'exercice 2015.

C/ Une somme identifiée « Solde copropriétaires vendeurs » pour un montant de 3 637,57 € représentant :

- MONY débiteur de 731,52 € (antérieur 2017)
- VEUVE crédeur de 896,16 € (antérieur 2017)
- FLEURENCE débiteur de 28,50 € (vente 12/2019)
- FINCIERE SUD EST débiteur de 82,04 € (vente 11/2018)
- SALERNO débiteur de 3 547,00 € (vente 2019 ?) Adjudication suite à une saisie pour laquelle le syndicat n'a pas été distribué de l'entièreté des charges dues.
- Solde reprise banque ancien syndic débiteur de 144,67 €

Cette somme devra être à répartir au débit des copropriétaires comme une « charge exceptionnelle » pour solder ce sujet présent dans la comptabilité du syndicat des copropriétaires

D/ Une somme identifiée « Travaux » pour un montant total de -29 884,77 € représentant :

- Réfection parties communes / Reprise Citya voté le 22/05/2014 Montant -23 923,94 €
- Travaux réfection couloir / Reprise Citya voté le 28/06/2011 Montant -5 960,83 €

Cette somme devra être à répartir en crédit (au profit) des copropriétaires comme une « charge exceptionnelle » pour solder ce sujet présent dans la comptabilité du syndicat des copropriétaires depuis l'exercice 2011.

La somme globale de 54 659,31 € sera intégrée, pour la parfaite régularisation comptable, dans les comptes de l'exercice 2021 présentés à l'approbation de l'assemblée générale en résolution suivante.

Cette résolution est non soumise au vote.

5 - Présentation et approbation des comptes de l'exercice comptable clos au 31/12/2021 - Article 24. (Majorité simple).

Les comptes présentés intègrent les comptes de l'exercice comptable précédent clôturés pour la bonne régularisation administrative comptable et financière du syndicat. Le syndic précise que, le cas échéant, il sera possible de régulariser une opération comptable sur l'exercice comptable suivant, soumis à l'approbation de l'assemblée générale.

L'assemblée générale, après examen et discussion, met aux voix les comptes de l'exercice clos au 31/12/2021 suivant les documents comptables adressés à chaque copropriétaire dans la convocation d'assemblée et approuve sans réserve en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes s'élevant au montant total de 129 903,70 € dont 159 788,47 € au titre des opérations courantes et de - 29 884,77 € au titre des opérations exceptionnelles (cf. annexes en PJ).

Le syndic informe que le solde correspondant à la différence entre les appels de fonds provisionnels et les dettes du syndicat réglées ou restant à régler devient exigible.

Le syndic indique que le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes, à l'occasion d'une mutation à titre onéreux.

Les comptes arrêtés au 31/12/2021 sont mis aux voix :

L'assemblée décide de ne pas procéder à la régularisation du compte d'attente concernant la facture EDF d'un montant de 82 372,02 € pour cette année et d'obtenir de l'ancien syndic une copie de cette facture par tous les moyens.

L'assemblée décide également de répartir le restant du compte d'attente. Le montant total des charges de l'exercice s'élève donc à 47 531,68 €

Sont entrés et présents : Michel Layet (42), Jean Pierre Salinson (271)

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

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	96,91%	5203.0 / 5369.0	34 / 37
Contre	0,00%	0.0 / 5369.0	0 / 37
Abstention	3,09%	166.0 / 5369.0	3 / 37

Se sont exprimés : 37 / 37

Se sont abstenus : Sylvain Cosse (83), Baptiste Dumortier (41), Michel Layet (42)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Michel Layet (42)

Cette résolution est Acceptée à la majorité.

6 - Budget prévisionnel N+2 - du 01/01/2023 au 31/12/2023 - Article 24. (Majorité simple).

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel joint à la présente convocation.

Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic assisté du conseil syndical pour l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023 arrêté à la somme de 100 077,00€ et sera appelé en 4 échéances égales, exigibles au 1er jour de chaque échéance.

Le poste "cotisation ASL" est diminué pour être porté à hauteur de 30 000,00 €.

Après examen et discussion, le budget prévisionnel N+2 est mis aux voix :

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	91,94%	4936.0 / 5369.0	33 / 37
Contre	1,60%	86.0 / 5369.0	1 / 37
Abstention	6,46%	347.0 / 5369.0	3 / 37

Se sont exprimés : 37 / 37

Se sont opposés à la décision : Foncière Calaisienne Lafayette (86)

Se sont abstenus : Michel Jouhandin (264), Baptiste Dumortier (41), Michel Layet (42)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Michel Layet (42)

Cette résolution est Acceptée à la majorité.

7 - Avance permanente de trésorerie : décision à prendre de maintenir une avance permanente de trésorerie à hauteur maximale de 1/6 du budget prévisionnel - Article 24. (Majorité simple).

Après examen et discussion, l'avance permanente de trésorerie sera maintenue à hauteur de 14 000,00 €, (maximum 1/6 du budget prévisionnel précédemment approuvé).

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

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	92,68%	4976.0 / 5369.0	32 / 37
Contre	3,15%	169.0 / 5369.0	2 / 37
Abstention	4,17%	224.0 / 5369.0	3 / 37

Se sont exprimés : 37 / 37

Se sont opposés à la décision : Sylvain Cosse (83), Fonciere Calaisienne Lafayette (86)

Se sont abstenus : Yves Gallea (141), Baptiste Dumortier (41), Michel Layet (42)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Michel Layet (42)

Cette résolution est Acceptée à la majorité.

8 - Détermination du montant de la cotisation obligatoire du fonds de travaux - Article 25. (Majorité absolue).

La loi ALUR du 24 mars 2014 institue, à compter du 01 janvier 2017 la constitution d'un fonds de travaux obligatoire dont le montant annuel ne peut être inférieur à 5% du budget de fonctionnement courant.

Il est précisé que les sommes versées sur le fonds de travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. En cas de vente, elles ne sont pas remboursées au vendeur.

L'assemblée fixe le montant de la cotisation annuelle pour le budget N+2 précédemment voté, à 5 %, sur la base du montant total du budget, à répartir en charges communes générales avec régularisation éventuelle des provisions appelées antérieurement selon ces modalités.

Les provisions annuelles seront exigibles le 1er jour du premier trimestre de l'exercice budgétaire.

Ces fonds seront placés sur le compte rémunéré au nom du syndicat. Il est précisé que toute variation de budget entraînera une variation dans les mêmes conditions des appels de fonds de travaux.

À défaut de délibération permettant la constitution de provisions travaux supérieures à l'obligation réglementaire, les termes de la loi ALUR s'appliqueront à hauteur minimale de 5 % du budget prévisionnel.

A ce stade de l'assemblée les résolutions suivantes pourront impacter le budget et le faire évoluer à la hausse, comme à la baisse.

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

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	51,17%	5117.0 / 10000.0	33 / 37
Contre	1,69%	169.0 / 10000.0	2 / 37
Abstention	0,83%	83.0 / 10000.0	2 / 37

Se sont exprimés : 37 / 37

Se sont opposés à la décision : Sylvain Cosse (83), Fonciere Calaisienne Lafayette (86)

Se sont abstenus : Baptiste Dumortier (41), Michel Layet (42)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Michel Layet (42)

Cette résolution est Acceptée à la majorité.

9 - Détermination du montant de la cotisation obligatoire du fonds de travaux - Art. 25-1 * Si vote en 2ème lecture- Article 24. (Majorité simple).**

La résolution précédente ayant été approuvée, cette résolution est sans objet.

10 - Décision à prendre de "souscrire à 'un contrat d'entretien VMC - Article 24. (Majorité simple) - Charges Spéc. VMC.

L'Assemblée Générale, après examen et discussion du devis joint à la présente convocation, met aux voix la souscription d'un contrat d'entretien BT QUALIT moyennant un montant de 3 600,00€ HT, soit 4 320,00€ TTC/an, et :

- Autorise le syndic à souscrire le contrat d'entretien et de maintenance.
- La nature juridique de ce contrat est : charge identifiée "récupérable".
- Mode de répartition de la charge : la nature de "charges spéciales VMC" est retenue.
- **L'assemblée accepte la prise en charge de ce contrat par la société d'exploitation.**

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

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	87,22%	471.0 / 540.0	33 / 37
Contre	1,48%	8.0 / 540.0	1 / 37
Abstention	11,30%	61.0 / 540.0	3 / 37

Se sont exprimés : 37 / 37

Se sont opposés à la décision : Fonciere Calaisienne Lafayette (8.0)

Se sont abstenus : Isabelle Para Meyerie (53.0), Baptiste Dumortier (4.0), Michel Layet (4.0)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Michel Layet (4.0)

Cette résolution est Acceptée à la majorité.

11 - Décision à prendre de souscrire à un contrat d'entretien "colonnes incendies" - Article 24. (Majorité simple).

L'Assemblée Générale, après examen et discussion du devis joint à la présente convocation, met aux voix la souscription d'un contrat d'entretien "colonnes incendies" selon le devis de la société RIF moyennant un montant de 710,64 € HT, soit 852,77€ TTC/an, et :

- Autorise le syndic à souscrire le contrat d'entretien et de maintenance.
- La nature juridique de ce contrat est : charge identifiée "récupérable".
- Mode de répartition de la charge : la nature de charges communes générales est retenue.

L'assemblée accepte la demande de la société d'exploitation pour la transmission de ce contrat.

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

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	80,11%	4301.0 / 5369.0	32 / 37
Contre	0,00%	0.0 / 5369.0	0 / 37
Abstention	19,89%	1068.0 / 5369.0	5 / 37

Se sont exprimés : 37 / 37

Se sont abstenus : Isabelle Para Meyerie (551), Joseph Sibony (348), Fonciere Calaisienne Lafayette (86), Baptiste Dumortier (41), Michel Layet (42)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Michel Layet (42)

Cette résolution est Acceptée à la majorité.

12 - Décision à prendre de souscrire à un contrat d'entretien sur les toits terrasses - Article 24. (Majorité simple).

L'Assemblée Générale, après examen et discussion du devis joint à la présente convocation, met aux voix la souscription d'un contrat d'entretien des deux toits terrasses selon le devis de **BT QUALIT moyennant un montant de 1 100,00 € HT, soit 1 320,00€ TTC/an, et :**

- Autorise le syndic à souscrire le contrat d'entretien et de maintenance.
- La nature juridique de ce contrat est : charge identifiée "récupérable".
- Mode de répartition de la charge : la nature de charges communes générales est retenue.

L'assemblée accepte la demande de la société d'exploitation pour la transmission de ce contrat.

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

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	76,79%	4123.0 / 5369.0	32 / 37
Contre	0,00%	0.0 / 5369.0	0 / 37
Abstention	23,21%	1246.0 / 5369.0	5 / 37

Se sont exprimés : 37 / 37

Se sont abstenus : Isabelle Para Meyerie (551), Michel Jouhandin (264), Joseph Sibony (348), Baptiste Dumortier (41), Michel Layet (42)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Michel Layet (42)

Cette résolution est Acceptée à la majorité.

13 - Décision à prendre de procéder aux travaux de « reprise de nez de marche » de la résidence, (cf. devis en PJ) - Article 25. (Majorité absolue) - Charges Spéc. Hall/circulation/escalier.

L'assemblée, après examen et discussion, valide le principe de procéder aux travaux, avec au préalable :

- la définition d'une enveloppe budgétaire d'un montant de 985,11 € HT est retenue ainsi que le devis de **BT QUALIT** ;
- les honoraires du syndic seront limités, pour un montant de 3,00 % HT du marché HT retenu soit 29,55 € HT conformément au barème « honoraires de syndic », (suivis administratif, comptable et financier) détaillé sur la présente convocation : (rappel, le syndic n'est pas maître d'œuvre) ;
- le mode de répartition des appels de charge : la nature de charges spéciales Hall/Circulation/escalier est retenue ;
- la date d'exigibilité : la créance est liquide et exigible ce jour ;

L'assemblée demande d'utiliser les fonds détenus par le syndicat sur le « fonds travaux ALUR ». Il est précisé, en tant que de besoin, que les fonds détenus sont réglementairement répartis en charge commune générale et que l'utilisation de ces fonds nécessite, le cas échéant et sous réserve d'approbation de la présente résolution, une restitution préalable « au crédit » (en faveur des copropriétaires) en charge commune générale permettant de répartir les travaux affectés selon le mode de répartition des appels de charges définis précédemment, (si différent). Le solde, (s'il en existe), du « fonds travaux ALUR » non utilisé, reste conservé en détention du syndicat des copropriétaires.

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

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	38,60%	386.0 / 1000.0	28 / 37
Contre	1,30%	13.0 / 1000.0	2 / 37
Abstention	14,40%	144.0 / 1000.0	7 / 37

Se sont exprimés : 37 / 37

Se sont abstenus : Isabelle Para Meyerie (57.0), Sylvain Cosse (9.0), Michel Jouhandin (27.0), Eric Teyssier (18.0), Baptiste Dumortier (4.0), Michel Layet (4.0), Philippe Franchet (25.0)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Michel Layet (4.0), Philippe Franchet (25.0)

Sans décision, 2ème vote possible à l'article 24.

14 - Décision à prendre de procéder aux travaux de « reprise de nez de marche » de la résidence, (cf. devis en PJ) - Art. 25-1 * Si vote en 2ème lecture - Article 24. (Majorité simple).**

L'assemblée, après examen et discussion, valide le principe de procéder aux travaux, avec au préalable :

- la définition d'une enveloppe budgétaire d'un montant de 985,11 € HT ainsi que le devis de **BT QUALIT** ;
- les honoraires du syndic seront limités, pour un montant de 3,00 % HT du marché HT retenu soit 29,55 € HT conformément au barème « honoraires de syndic », (suivis administratif, comptable et financier) détaillé sur la présente convocation : (rappel, le syndic n'est pas maître d'œuvre) ;
- le mode de répartition des appels de charge : la nature de charges spéciales Hall/Circulation/escalier est retenue ;
- la date d'exigibilité : la créance est liquide et exigible ce jour ;
- les fonds seront appelés en même temps que la diffusion du procès-verbal de la présente assemblée ;

L'assemblée demande d'utiliser les fonds détenus par le syndicat sur le « fonds travaux ALUR ». Il est précisé, en tant que de besoin, que les fonds détenus sont réglementairement répartis en charge commune générale et que l'utilisation de ces fonds nécessite, le cas échéant et sous réserve d'approbation de la présente résolution, une restitution préalable « au crédit », (en faveur des copropriétaires) en charge commune générale permettant de répartir les travaux affectés selon le mode de répartition des appels de charges définis précédemment (si différent). Le solde (s'il en existe), du « fonds travaux ALUR » non utilisé, reste conservé en détention du syndicat des copropriétaires.

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

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	86,24%	4630.0 / 5369.0	30 / 37
Contre	2,37%	127.0 / 5369.0	2 / 37
Abstention	11,40%	612.0 / 5369.0	5 / 37

Se sont exprimés : 37 / 37

Se sont opposés à la décision : Cosimo (41), Fonciere Calaisienne Lafayette (86)

Se sont abstenus : Sylvain Cosse (83), Michel Jouhandin (264), Eric Teyssier (182), Baptiste Dumortier (41), Michel Layet (42)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Michel Layet (42)

Cette résolution est Acceptée à la majorité.

15 - Décision à prendre de procéder aux travaux de « remplacement chapeau VMC » de la résidence (cf. devis BT QUALIT en PJ) - Article 25(Majorité absolue) - Charges Spéc. VMC.

L'assemblée, après examen et discussion, valide le principe de procéder aux travaux, avec au préalable :

- la définition d'une enveloppe budgétaire d'un **montant de 3 505,00 € HT est retenue ainsi que le devis de BT QUALIT ;**

- les honoraires du syndic seront limités, pour un montant de 3 % HT du marché HT retenu soit 105,15 € HT conformément au barème « honoraires de syndic », (suivis administratif, comptable et financier) détaillé sur la présente convocation : (rappel, le syndic n'est pas maître d'œuvre) ;

- le mode de répartition des appels de charge : la nature de charges spéciales VMC est retenue ;

- la date d'exigibilité : la créance est liquide et exigible ce jour ;

L'assemblée demande d'utiliser les fonds détenus par le syndicat sur le « fonds travaux ALUR ». Il est précisé, en tant que de besoin, que les fonds détenus sont réglementairement répartis en charge commune générale et que l'utilisation de ces fonds nécessite, le cas échéant et sous réserve d'approbation de la présente résolution, une restitution préalable « au crédit » (en faveur des copropriétaires) en charge commune générale permettant de répartir les travaux affectés selon le mode de répartition des appels de charges définis précédemment (si différent). Le solde (s'il en existe), du « fonds travaux ALUR » non utilisé, reste conservé en détention du syndicat des copropriétaires.

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

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	41,60%	416.0 / 1000.0	29 / 37
Contre	0,40%	4.0 / 1000.0	1 / 37
Abstention	12,00%	120.0 / 1000.0	7 / 37

Se sont exprimés : 37 / 37

Se sont abstenus : Isabelle Para Meyerie (53.0), Sylvain Cosse (8.0), Michel Jouhandin (26.0), Fonciere Calaisienne Lafayette (8.0), Eric Teyssier (17.0), Baptiste Dumortier (4.0), Michel Layet (4.0)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Michel Layet (4.0)

Sans décision, 2ème vote possible à l'article 24.

16 - Décision à prendre de procéder aux travaux de « remplacement chapeau VMC » de la résidence (cf. devis BT QUALIT en PJ) - Art. 25-1 * Si vote en 2ème lecture- Article 24. (Majorité simple) - Charges Spéc. VMC.**

L'assemblée, après examen et discussion, valide le principe de procéder aux travaux, avec au préalable :

- la définition d'une enveloppe budgétaire d'un montant de 3 505,00 € HT est retenue ainsi que le devis de **BT QUALIT** ;
- les honoraires du syndic seront limités, pour un montant de 3 % HT du marché HT retenu soit 105,15 € HT conformément au barème « honoraires de syndic » (suivi administratif, comptable et financier) détaillé sur la présente convocation : (rappel le syndic n'est pas maître d'œuvre) ;
- le mode de répartition des appels de charge : la nature de charges spéciales VMC est retenue ;
- la date d'exigibilité : la créance est liquide et exigible ce jour ;

L'assemblée demande d'utiliser les fonds détenus par le syndicat sur le « fonds travaux ALUR ». Il est précisé, en tant que de besoin, que les fonds détenus sont réglementairement répartis en charge commune générale et que l'utilisation de ces fonds nécessite, le cas échéant et sous réserve d'approbation de la présente résolution, une restitution préalable « au crédit » (en faveur des copropriétaires) en charge commune générale permettant de répartir les travaux affectés selon le mode de répartition des appels de charges définis précédemment, (si différent). Le solde, (s'il en existe), du « fonds travaux ALUR » non utilisé, reste conservé en détention du syndicat des copropriétaires.

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

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	86,85%	469.0 / 540.0	30 / 37
Contre	0,74%	4.0 / 540.0	1 / 37
Abstention	12,41%	67.0 / 540.0	6 / 37

Se sont exprimés : 37 / 37

Se sont opposés à la décision : Cosimo (4.0)

Se sont abstenus : Sylvain Cosse (8.0), Michel Jouhandin (26.0), Fonciere Calaisienne Lafayette (8.0), Eric Teyssier (17.0), Baptiste Dumortier (4.0), Michel Layet (4.0)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Michel Layet (4.0)

Cette résolution est Acceptée à la majorité.

17 - Décision à prendre de procéder aux travaux de « étanchéité toiture ascenseur » de la résidence, (cf. devis BT QUALIT en PJ) - Article 25(Majorité absolue) - Charges Spéc. Ascenseur.

L'assemblée, après examen et discussion, valide le principe de procéder aux travaux, avec au préalable :

- la définition d'une enveloppe budgétaire d'un montant de 2 774,83 € HT est retenue ainsi que le devis de **BT QUALIT** ;
- les honoraires du syndic seront limités, pour un montant de 3% HT du marché HT retenu soit 83,24 € HT conformément au barème « Honoraires de syndic », (suivis administratif, comptable et financier) détaillé sur la présente convocation : (rappel, le syndic n'est pas maître d'œuvre) ;
- le mode de répartition des appels de charge : la nature de charges spéciales ascenseur est retenue ;
- la date d'exigibilité : la créance est liquide et exigible ce jour ;

L'assemblée demande d'utiliser les fonds détenus par le syndicat sur le « fonds travaux ALUR ». Il est précisé, en tant que de besoin, que les fonds détenus sont réglementairement répartis en charge commune générale et que l'utilisation de ces fonds nécessite, le cas échéant et sous réserve d'approbation de la présente résolution, une restitution préalable « au crédit » (en faveur des copropriétaires) en charge commune générale permettant de répartir les travaux affectés selon le mode de répartition des appels de charges définis précédemment (si différent). Le solde (s'il en existe), du « fonds travaux ALUR » non utilisé, reste conservé en détention du syndicat des copropriétaires.

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

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	46,90%	469.0 / 1000.0	31 / 37
Contre	0,60%	6.0 / 1000.0	1 / 37
Abstention	6,40%	64.0 / 1000.0	5 / 37

Se sont exprimés : 37 / 37

Se sont abstenus : Sylvain Cosse (11.0), Michel Jouhandin (24.0), Eric Teyssier (20.0), Baptiste Dumortier (4.0), Michel Layet (5.0)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Michel Layet (5.0)

Sans décision, 2ème vote possible à l'article 24.

18 - Décision à prendre de procéder aux travaux de « étanchéité toiture ascenseur » de la résidence, (cf. devis BT QUALIT en PJ) - Art. 25-1 * Si vote en 2ème lecture- Article 24. (Majorité simple) - Charges Spéc. Ascenseur.**

L'assemblée, après examen et discussion, valide le principe de procéder aux travaux, avec au préalable :

- la définition d'une enveloppe budgétaire d'un montant de 2 774,83 € HT est retenue ainsi que le devis de BT QUALIT ;

- les honoraires du syndic seront limités, pour un montant de 3% HT du marché HT retenu soit 83,24 € HT conformément au barème « Honoraires de syndic », (suivis administratif, comptable et financier) détaillé sur la présente convocation : (rappel, le syndic n'est pas maître d'œuvre) ;

- le mode de répartition des appels de charge : la nature de charges spéciales ascenseur est retenue ;

- la date d'exigibilité : la créance est liquide et exigible ce jour ;

L'assemblée demande d'utiliser les fonds détenus par le syndicat sur le « fonds travaux ALUR ». Il est précisé, en tant que de besoin, que les fonds détenus sont réglementairement répartis en charge commune générale et que l'utilisation de ces fonds nécessite, le cas échéant et sous réserve d'approbation de la présente résolution, une restitution préalable « au crédit » (en faveur des copropriétaires) en charge commune générale permettant de répartir les travaux affectés selon le mode de répartition des appels de charges définis précédemment (si différent). Le solde (s'il en existe), du « fonds travaux ALUR » non utilisé, reste conservé en détention du syndicat des copropriétaires.

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

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	87,01%	469.0 / 539.0	31 / 37
Contre	1,11%	6.0 / 539.0	1 / 37
Abstention	11,87%	64.0 / 539.0	5 / 37

Se sont exprimés : 37 / 37

Se sont opposés à la décision : Cosimo (6.0)

Se sont abstenus : Sylvain Cosse (11.0), Michel Jouhandin (24.0), Eric Teyssier (20.0), Baptiste Dumortier (4.0), Michel Layet (5.0)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Michel Layet (5.0)

Cette résolution est Acceptée à la majorité.

19 - Décision à prendre de procéder aux travaux de « reprise partielle étanchéité toiture » de la résidence, (cf. devis BT QUALIT en PJ) - Article 25. (Majorité absolue).

L'assemblée, après examen et discussion, valide le principe de procéder aux travaux, avec au préalable :

- la définition d'une enveloppe budgétaire d'un montant de 4 566,91 € HT est retenue ainsi que le devis de **BT QUALIT** ;

- les honoraires du syndic seront limités, pour un montant de 3 % HT du marché HT retenu soit 137,00 € HT conformément au barème « honoraires de syndic », (suivis administratif, comptable et financier) détaillé sur la présente convocation : (rappel, le syndic n'est pas maître d'œuvre) ;

- le mode de répartition des appels de charge : la nature de charges communes générales est retenue ;

- la date d'exigibilité : la créance est liquide et exigible ce jour ;

L'assemblée demande d'utiliser les fonds détenus par le syndicat sur le « fonds travaux ALUR ». Il est précisé, en tant que de besoin, que les fonds détenus sont réglementairement répartis en charge commune générale et que l'utilisation de ces fonds nécessite, le cas échéant et sous réserve d'approbation de la présente résolution, une restitution préalable « au crédit » (en faveur des copropriétaires) en charge commune générale permettant de répartir les travaux affectés selon le mode de répartition des appels de charges définis précédemment (si différent). Le solde (s'il en existe), du « fonds travaux ALUR » non utilisé, reste conservé en détention du syndicat des copropriétaires.

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

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	47,16%	4716.0 / 10000.0	31 / 37
Contre	0,41%	41.0 / 10000.0	1 / 37
Abstention	6,12%	612.0 / 10000.0	5 / 37

Se sont exprimés : 37 / 37

Se sont abstenus : Sylvain Cosse (83), Michel Jouhandin (264), Eric Teyssier (182), Baptiste Dumortier (41), Michel Layet (42)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Michel Layet (42)

Sans décision, 2ème vote possible à l'article 24.

20 - Décision à prendre de procéder aux travaux de « reprise partielle étanchéité toiture » de la résidence, (cf. devis BT QUALIT en PJ) - Art. 25-1 * Si vote en 2ème lecture- Article 24. (Majorité simple).**

L'assemblée, après examen et discussion, valide le principe de procéder aux travaux, avec au préalable :

- la définition d'une enveloppe budgétaire d'un montant de 4 566,91 € HT est retenue ainsi que le devis de **BT QUALIT** ;

- les honoraires du syndic seront limités, pour un montant de 3 % HT du marché HT retenu soit 137,00 € HT conformément au barème « honoraires de syndic », (suivis administratif, comptable et financier) détaillé sur la présente convocation : (rappel, le syndic n'est pas maître d'œuvre) ;

- le mode de répartition des appels de charge : la nature de charges communes générales est retenue ;

- la date d'exigibilité : la créance est liquide et exigible ce jour ;

L'assemblée demande d'utiliser les fonds détenus par le syndicat sur le « fonds travaux ALUR ». Il est précisé, en tant que de besoin, que les fonds détenus sont réglementairement répartis en charge commune générale et que l'utilisation de ces fonds nécessite, le cas échéant et sous réserve d'approbation de la présente résolution, une restitution préalable « au crédit » (en faveur des copropriétaires) en charge commune générale permettant de répartir les travaux affectés selon le mode de répartition des appels de charges définis précédemment (si différent). Le solde (s'il en existe), du « fonds travaux ALUR » non utilisé, reste conservé en détention du syndicat des copropriétaires.

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

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	86,24%	4630.0 / 5369.0	30 / 37
Contre	0,76%	41.0 / 5369.0	1 / 37
Abstention	13,00%	698.0 / 5369.0	6 / 37

Se sont exprimés : 37 / 37

Se sont opposés à la décision : Cosimo (41)

Se sont abstenus : Sylvain Cosse (83), Michel Jouhandin (264), Eric Teyssier (182), Baptiste Dumortier (41), Michel Layet (42), Fonciere Calaisienne Lafayette (86)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Michel Layet (42), Fonciere Calaisienne Lafayette (86)

Cette résolution est Acceptée à la majorité.

21 - Décision à prendre de procéder aux travaux de : «de pose de 2 descentes eaux pluviales et refixation de 3 plaques », (cf. devis en PJ) - Article 25. (Majorité absolue).

L'assemblée, après examen et discussion, valide le principe de procéder aux travaux, avec au préalable :

- la définition d'une enveloppe budgétaire d'un montant de 5 229,24 €, (non assujetti à la tva) est retenue ainsi que le devis de **MF COUVERTURE** ;

- les honoraires du syndic seront limités, pour un montant de 3% HT du marché HT retenu soit 240,00 € HT conformément au barème « honoraires de syndic », (suivis administratif, comptable et financier) détaillé sur la présente convocation : (rappel, le syndic n'est pas maître d'œuvre) ;

- le mode de répartition des appels de charge : la nature de charges communes générales est retenue ;

- la date d'exigibilité : la créance est liquide et exigible ce jour ;

L'assemblée demande d'utiliser les fonds détenus par le syndicat sur le « fonds travaux ALUR ». Il est précisé, en tant que de besoin, que les fonds détenus sont réglementairement répartis en charge commune générale et que l'utilisation de ces fonds nécessite, le cas échéant et sous réserve d'approbation de la présente résolution, une restitution préalable « au crédit » (en faveur des copropriétaires) en charge commune générale permettant de répartir les travaux affectés selon le mode de répartition des appels de charges définis précédemment (si différent). Le solde (s'il en existe), du « fonds travaux ALUR » non utilisé, reste conservé en détention du syndicat des copropriétaires.

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

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	46,01%	4601.0 / 10000.0	30 / 37
Contre	0,41%	41.0 / 10000.0	1 / 37
Abstention	7,27%	727.0 / 10000.0	6 / 37

Se sont exprimés : 37 / 37

Se sont abstenus : Sylvain Cosse (83), Michel Jouhandin (264), Alain Guichard (115), Eric Teyssier (182), Baptiste Dumortier (41), Michel Layet (42)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Michel Layet (42)

Sans décision, 2ème vote possible à l'article 24.

22 - Travaux : Validation de la mise en œuvre «de pose de 2 descentes eaux pluviales et refixation de 3 plaques », (cf. devis en PJ) - Art. 25-1 * Si vote en 2ème lecture - Article 24. (Majorité simple).**

L'assemblée, après examen et discussion, valide le principe de procéder aux travaux, avec au préalable :

- la définition d'une enveloppe budgétaire d'un montant de 5 229,24 €, (non assujetti à la tva) est retenue ainsi que devis de MF COUVERTURE ;

- les honoraires du syndic seront limités, pour un montant de 3% HT du marché HT retenu soit 156,88 € HT conformément au barème « honoraires de syndic », (suivis administratif, comptable et financier) détaillé sur la présente convocation : (rappel, le syndic n'est pas maître d'œuvre) ;

- le mode de répartition des appels de charge : la nature de charges communes générales est retenue ;

- la date d'exigibilité : la créance est liquide et exigible ce jour ;

L'assemblée demande d'utiliser les fonds détenus par le syndicat sur le « fonds travaux ALUR ». Il est précisé, en tant que de besoin, que les fonds détenus sont réglementairement répartis en charge commune générale et que l'utilisation de ces fonds nécessite, le cas échéant et sous réserve d'approbation de la présente résolution, une restitution préalable « au crédit » (en faveur des copropriétaires) en charge commune générale permettant de répartir les travaux affectés selon le mode de répartition des appels de charges définis précédemment (si différent). Le solde (s'il en existe), du « fonds travaux ALUR » non utilisé, reste conservé en détention du syndicat des copropriétaires.

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

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	85,70%	4601.0 / 5369.0	30 / 37
Contre	0,76%	41.0 / 5369.0	1 / 37
Abstention	13,54%	727.0 / 5369.0	6 / 37

Se sont exprimés : 37 / 37

Se sont opposés à la décision : Cosimo (41)

Se sont abstenus : Sylvain Cosse (83), Michel Jouhandin (264), Alain Guichard (115), Eric Teyssier (182), Baptiste Dumortier (41), Michel Layet (42)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Michel Layet (42)

Cette résolution est Acceptée à la majorité.

23 - Contrôle Technique Quinquennal (CTQ) : souscription d'un contrat CTQ périodique - Article 24 (Majorité simple) - Charges Spéc. Ascenseur.

Conformément aux article R134-11 à R134-13 (reproduits en annexe jointe à la présente convocation) les ascenseurs sont soumis à un contrôle technique quinquennal (CTQ) périodique portant sur leur état de fonctionnement et sur la sécurité des personnes.

Ce contrôle technique obligatoire a pour objet de vérifier que les ascenseurs sont équipés des dispositifs permettant la réalisation des objectifs de sécurité mentionnés à l'article R. 134-2 du CCH et que ces dispositifs sont en bon état mais également de repérer tout défaut présentant un danger pour la sécurité des personnes ou portant atteinte au bon fonctionnement de l'appareil.

Le contrôle technique doit être réalisé tous les 5 ans par un contrôleur technique habilité. Le propriétaire doit impérativement faire appel à un contrôleur technique relevant de l'une des 4 catégories autorisées dans l'article R134-12 I CCH (ci-dessous).

Le contrat conclu entre la personne chargée du contrôle et le propriétaire définit les conditions dans lesquelles l'entreprise chargée de l'entretien accompagne le contrôleur lors de la réalisation de son contrôle.

La personne chargée du contrôle technique remet au propriétaire un document par lequel elle atteste sur l'honneur qu'elle est en situation régulière au regard des dispositions du deuxième alinéa de l'article L. 134-4.

Le propriétaire d'ascenseur tient à la disposition de la personne chargée du contrôle technique le carnet d'entretien et le rapport annuel prévus à l'article R. 134-7.

Il s'assure également de l'intervention de l'entreprise chargée de l'entretien pendant le contrôle, comme prévu au contrat d'entretien. (Article R134-12 II et III reproduit ci-dessous).

Le contrôleur technique doit établir un rapport d'inspection indiquant les opérations réalisées et, s'il y a lieu, les défauts repérés. Le propriétaire doit transmettre ce rapport à l'entreprise chargée de l'entretien de l'ascenseur et, si des travaux sont nécessaires, aux personnes chargées de leur conception et de leur exécution (Article R134-13 reproduit ci-dessous).

Le syndicat des copropriétaires reste responsable de la levée des réserves et contrôle des actions mises en œuvre suite à la réalisation du contrôle technique réglementaire.

Un appel d'offre national a été lancé pour se faire. Seule la société ASCATEC intègre dans les clauses de leur contrat le transfert de responsabilité du syndicat des copropriétaires vers leur responsabilité professionnelle de sachant. Afin de lever cette responsabilité il est préconisé d'adjoindre au contrôle technique réglementaire les prestations incluses au forfait, par des professionnels qualifiés qui intègre :

- 1. Contrôle continu annuel de la qualité de maintenance réalisée sur les installations.*
- 2. Contrôle de la périodicité légale des visites de maintenance réglementaire du prestataire.*
- 3. Réalisation du CTQ réglementaire planifié en fonction des dates des précédents réalisés, dates de mises en services ou rénovation du ou des ascenseurs concernés.*
- 4. L'analyse technique permanente pour garantir les travaux et réparation, si nécessaire.*
- 5. La maîtrise des charges par la renégociation régulière du contrat de maintenance via un « contrat cadre étendu », commun à tous les prestataires.*
- 6. L'assurance d'application des normes par la veille d'ordre technique & juridique.*
- 7. Le traitement, les analyses techniques, voire la négociation des éventuels devis ponctuels hors contrat présentés par les ascensoristes.*
- 8. Le traitement et l'analyse des rapports d'activités annuels de maintenance des prestataires.*

L'assemblée générale prend acte des informations transmises et valide le principe de la souscription du contrat qui inclut les prestations ci-dessus énumérées auprès de la société spécialisée ASCATEC, pour un montant annuel de 552,00 € TTC. Cette dépense sera intégrée au budget de fonctionnement prévisionnel établi de l'année en cours et à venir en charges spécifiques ascenseur.

La société d'exploitation ayant déjà souscrit un contrat à sa charge exclusive, cette résolution est sans objet.

24 - Résolution informative Loi Climat : PPPT (Projet de Plan Pluriannuel de Travaux) /Fonds de Travaux/DPE (Diagnostic de Performance Energétique) - Pas de vote.

1 - Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT) :

L'assemblée générale reconnaît avoir été informée des dispositions de l'article 171 de la loi du 22 août 2021, « portant sur la lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets » qui, modifiant les articles 14-1 et 14-2 de la loi du 10 juillet 1965, crée l'obligation d'élaborer projet de plan de travaux qui se transformera ensuite, par le vote des copropriétaires, en plan de travaux.

Cette mesure concernera, à l'issue d'un délai de 15 ans suivant la réception des travaux de construction (puis tous les dix ans), les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation. Elle entrera en vigueur :

- le 1 janvier 2023 pour les immeubles de plus de 200 lots ;*
- le 1 janvier 2024 pour les immeubles de 50 à 200 lots ;*
- le 1er janvier 2025 pour les copropriétés de moins de 50 lots.*

Si l'immeuble a fait l'objet d'un diagnostic technique global en cours de validité ne faisant apparaître aucun besoin de travaux dans les dix prochaines années, le syndicat sera dispensé de l'obligation d'élaborer un plan pluriannuel durant la période de validité du diagnostic. Le plan, chiffré sur 10 ans, comportera :

- la liste des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants et à la réalisation d'économies d'énergies.
- une estimation sommaire du coût de ces travaux et leur hiérarchisation.
- une proposition d'échéancier pour les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire dans les dix prochaines années (à noter que la liste des travaux ainsi que l'échéancier doivent figurer dans le carnet d'entretien de l'immeuble).

Inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires par le syndic, l'établissement du projet de plan pluriannuel relèvera d'un vote à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, tandis que son adoption (totale ou partielle) nécessitera la majorité de l'article 25 par la première assemblée générale qui suivra l'élaboration ou la révision de ce projet.

2 - Fonds de Travaux

La loi susvisée prévoit que : « dans les immeubles à destination totale ou partielle d'habitation, le syndicat des copropriétaires constitue un fonds de travaux au terme d'une période de 10 ans à compter de la date de la réception des travaux de construction de l'immeuble, pour faire face aux dépenses résultantes :

1. de l'élaboration du projet de plan pluriannuel de travaux mentionné à l'article 14-2 et, le cas échéant, du diagnostic technique global mentionné à l'article L. 731-1 du code de la construction et de l'habitation ;
2. de la réalisation des travaux prévus dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale des copropriétaires ;
3. des travaux décidés par le syndic en cas d'urgence, dans les conditions prévues au troisième alinéa du I de l'article 18 de la présente loi ;
4. des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants et à la réalisation d'économies d'énergie, non prévus dans le plan pluriannuel de travaux ».

Ce fonds est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire à laquelle chaque copropriétaire contribue selon les mêmes modalités que celles décidées pour le versement des provisions du budget prévisionnel. Son montant ne peut être inférieur à 2,5 % du montant des travaux prévus dans le plan adopté et à 5 % du budget prévisionnel. À défaut d'adoption d'un tel plan, le montant de la cotisation annuelle ne peut être inférieur à 5 % de ce budget. L'assemblée générale peut toutefois décider d'un montant supérieur à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Il est prévu que « les sommes versées au titre du fonds de travaux sont attachées aux lots et entrent définitivement, dès leur versement, dans le patrimoine du syndicat des copropriétaires. Elles ne donnent pas lieu à un remboursement par le syndicat des copropriétaires à l'occasion de la cession d'un lot. L'acquéreur peut consentir à verser au vendeur un montant équivalent à ces sommes en sus du prix de vente du lot ». Associé à l'élaboration d'un programme chiffré des travaux sur une période de dix ans, ce versement de provisions sur fonds dédié est clairement au service d'une rénovation accélérée des immeubles en copropriété.

3 - Diagnostic de Performance Energétique (DPE) :

L'assemblée générale est informée que les dispositions de l'article L 126-31 du Code de la Construction et de l'habitation (modifié par la loi du 22 août 2021 « portant sur la lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets ») font obligation au syndic, cf. résolution suivante.

L'assemblée en prend acte.

Cette résolution est non soumise au vote.

25 - Questions diverses - Pas de vote.

Les copropriétaires sont invités à faire part au syndic de toutes remarques concernant l'entretien de la résidence ou la tenue des dossiers présents et à venir.

Ces délibérations n'ont pas valeur de décisions exécutoires.

- Prévion date prochaine assemblée : **1er semestre 2023**, (sauf imprévus).

- Prévion de questions à débattre à la prochaine assemblée : **NEANT**.

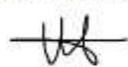
- Choix des entreprises à consulter dans le cadre de la mise en concurrence des contrats ou dans le cadre des travaux à faire ou à proposer : **NEANT**.

- Remarques sur la tenue de l'immeuble : **NEANT**.

- Chaque copropriétaire qui le souhaite est invité à porter sa candidature en qualité de membre du conseil syndical, en faisant une demande/information auprès du syndic pour enregistrement afin que la prochaine assemblée générale puisse en délibérer et statuer.

Cette résolution est non soumise au vote

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée le 09 juin 2022 à 11H58MNS02 (GMT+01H00) Paris

<p>Le président Vincent Pupier</p> 	<p>Le secrétaire Gestionnaire Copropriété</p> 	<p>Les scrutateurs Michel Boussuge</p> 
--	---	--

ARTICLE 42, ALINEA 2 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965 :

"Les dispositions de l'article 2224 du code civil relatives au délai de prescription et à son point de départ sont applicables aux actions personnelles relatives à la copropriété entre copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat. Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée, sans ses annexes. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa du présent article. S'il est fait droit à une action contestant une décision d'assemblée générale portant modification de la répartition des charges, le tribunal judiciaire procède à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30."