

## PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

### RESIDENCE DU LAC - LA VERSOIX

### 01220 DIVONNE-LES-BAINS

Le **mardi 26 septembre 2023** à 14h00, les copropriétaires régulièrement convoqués par le syndic se sont réunis CHEZ ZENITUDE - LA VERSOIX 139, RUE DE LA SCIE 01220 DIVONNE LES BAINS

#### Copropriétaires présents et représentés:

ALAPI EURL (130) - BALLEYDIER Thierry (86) - DELPY - CAILLIEREZ Vincent et Sophie (170) - DIEVART Dominique (78) - GAGEY Michel (150) - GENER C/M. Franck GENER (63) - GIRARDIN IRENE (254) - HONG Tchou (62) - LOPEZIMMO LOPEZ Mauricio (149) - MEYER - GOLSONG JEAN-SEBASTIEN ET JULIANE (176) - MICHAUD Gérard (76) - NORTEC MATHIS M. Jean-Miche CRETON (75) - PETERMANN Catherine (53) - RAAB Arnon (77) - RAAB COHEN Dorit ou Irit (173) - RAYNAUD Michel (78) - SARL COANDCO Mme REYMOND Colette (163) - SUTTER Maurice (51) - VOISINET Christophe (43) - WISSE Grégory (53) -

**sont présents ou représentés : 20 / 71 copropriétaires, totalisant  
2160 / 6820 tantièmes généraux.**

#### Copropriétaires absents ou non représentés :

BERLAND Jean-Paul et Chantal (92), BERNE Philippe (51), BOUCHAIB Toufik (78), CAILLE Jean-Michel (98), CAMILIERI COLETTE (52), CHAPUT Rita (52), CLAUDEL Cyril (78), COLLINS Daniel (76), COTTY Daniel (76), CROSS Alan-Martin (63), DIEDA Pierre (77), DOOLAN Thomas (156), ERBAY Sami (170), EVANS Heulyn (159), FAVRE-VICTOIRE Louis (70), GAYDON Justin - BISSEL Fiona (147), GERBIER STEPHANIE (76), GREGOIRE Benoît (159), GRIENENBERGER Luc (75), GUITTON Claude (98), HARRAULT Alain (78), HIRSCHBERGER Amal (119), IMPACT IMMOBILIER Mme Chantal CHAGNARD (76), JAROSSAY Nicolas (66), KLEINCLAUS-GERLING Pierette (113), KONEN-YAMAMOTO Christopher UMEMORIZAKA NISHI (98), LAURENT Franck (50), LENAIN Pascal (62), LOEFFLER Paul Martin (53), LUBRANO Thomas (158), MANCEAU Patrick (51), MAZOYER BENJAMIN ET AURELIE (53), MERCUEL Gérant es qualité M. PAYRAUD SEBASTI (43), MOORE - CORRIGAN Michael et Leslie (158), MOREAU Jacqueline (78), NJEMANZE Victor (159), NOBLECOURT Patrick (86), ODLING-SMEE Anne (117), ORTOLLAND Philippe (88), PADIAL Mary (68), PURCHASE Darren (52), REED Shaun (78), RIORDAN Richard (166), SCHERRER Pierre (160), SHARP Graham (65), SLAMA Michel (76), STEVENIN Christiane (76), STUDER Clément (78), TORFOU - VOIRON PATRICK ET DOMINIQUE (78), TUNNEY Brendan (78), ZENITUDE INVEST IMMO (76),

**sont absents ou non représentés : 51 / 71 copropriétaires, totalisant  
4660 / 6820 tantièmes généraux.**

#### **ORDRE DU JOUR**

- 01) Election du/de la président(e) de séance de l'assemblée.
- 02) Election de scrutateur(s)/scrutatrice(s) et secrétaire de l'assemblée.
- 03) Rapport du conseil syndical pour l'exercice N du au 01/10/2022 au 30/09/2023. Point d'ordre du jour ne faisant pas l'objet d'un vote.
- 04) Réalisation de travaux - Réfection verrière - Point information.
- 05) Réalisation de travaux - Réfection verrière.
- 06) Réalisation de travaux - Réfection verrière. LOT 1 - DEMOLITION - GROS-OEUVRE - MACONNERIE.
- 07) Réalisation de travaux - Réfection verrière. LOT 2 - ECHAFAUDAGE.
- 08) Réalisation de travaux - Réfection verrière. LOT 3 - CHARPENTE - COUVERTURE - ZINGUERIE.
- 09) Réalisation de travaux - Réfection verrière. LOT 4 - SERRURERIE.
- 10) Réalisation de travaux - Réfection verrière. LOT 5 - DOUBLAGE - CLOISONNEMENT - FAUX-PLAFONDS.
- 11) Réalisation de travaux - Réfection verrière. LOT 7 - PEINTURE.
- 12) Réalisation de travaux - Réfection verrière. LOT 10 - ELECTRICITE.
- 13) Réalisation de travaux - Réfection verrière. IMPREVUS ET ALEAS CHANTIER.
- 14) Réalisation de travaux - Réfection verrière. Souscription Assurance Dommage-Ouvrage.
- 15) Validation des honoraires du Syndic pour travaux sans suivi technique. Travaux de réfection verrière
- 16) Réalisation de travaux - Réfection verrière. Financement.
- 17) Délégation de pouvoir au conseil syndical (ART. 21 décret du 17/03/1967) - DPE COLLECTIF - PPT - PROJET PLAN PLURIANNUEL TRAVAUX.
- 18) Réalisation de travaux - Installation complémentaire PICS A PIGEONS.
- 19) Validation des honoraires pour travaux sans suivi technique - Installation complémentaire PICS A PIGEONS.
- 20) Réalisation de travaux - Fermeture local ORDURES MENAGERES.
- 21) Validation des honoraires pour travaux sans suivi technique - Fermeture local ORDURES MENAGERES.
- 22) Point d'information sur le vote par correspondance

L'assemblée passe à l'ordre du jour.

### Question n° 01

#### Election du/de la président(e) de séance de l'assemblée.

Conditions de majorité de l'Article 24.

Pour remplir les fonctions de président(e) de séance, l'assemblée générale élit : M.LOPEZ.

Vote(nt) **POUR** : **19** copropriétaire(s) totalisant **1984 / 1984** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **176 / 2160** tantièmes.

Se sont abstenus : MEYER - GOLSONG JEAN-SEBASTIEN ET JULIANE (176),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires  
présents ou représentés

### Question n° 02

#### Election de scrutateur(s)/scrutatrice(s) et secrétaire de l'assemblée.

Conditions de majorité de l'Article 24.

Pour remplir les fonctions de scrutateur(s)/scrutatrice(s) de séance, l'assemblée générale élit :

M. DIEVART.

M. BALLEYDIER.

Pour remplir les fonctions de secrétaire de séance, l'assemblée générale élit : M. STRUKELJ - ORKAN MANAGEMENT.

Le syndic dépose sur le bureau à la disposition du président de séance et du/des scrutateur(s)/scrutatrice(s), la feuille de présence, les pouvoirs, le registre des lettres recommandées et des accusés de réception de la convocation.

Vote(nt) **POUR** : **19** copropriétaire(s) totalisant **1984 / 1984** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **176 / 2160** tantièmes.

Se sont abstenus : MEYER - GOLSONG JEAN-SEBASTIEN ET JULIANE (176),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires  
présents ou représentés

### Question n° 03

#### Rapport du conseil syndical pour l'exercice N du au 01/10/2022 au 30/09/2023. Point d'ordre du jour ne faisant pas l'objet d'un vote.

Résolution non soumise à un vote.

Le conseil syndical : fait lecture de son rapport d'activité au cours de l'exercice N du 01/10/2022 au 30/09/2023.

Gestion des travaux.

### Question n° 04

#### Réalisation de travaux - Réfection verrière - Point information.

Résolution non soumise à un vote.

Historique :

Nécessité absolue de procéder à la réfection de la verrière qui est en fin de vie. Installation fuyarde notamment constituant une contrainte majeure pour l'exploitation de la résidence service.

Références :

PV AGE 04/10/2019.

PV AG 15/03/2022.

- AVANT PROJET DEFINITIF.
- Rapport Etude structure.
- Tableaux RECAPITULATIF.
- Plans.
- Plan général de coordination.
- Cahier des Clauses Administratives Particulières (CCAP).
- Règlement Particulier d'Appel d'offres.
- Cahier des clauses techniques Particulières pour le lot 1 (Démolition - gros-oeuvre - maçonnerie).
- Cahier des clauses techniques Particulières pour le lot 2 (Echafaudage).
- Cahier des clauses techniques Particulières pour le lot 3 (Charpente - couverture - zinguerie).
- Cahier des clauses techniques Particulières pour le lot 4 (Serrurerie).
- Cahier des clauses techniques Particulières pour le lot 5 (Doublage - cloisonnement - Faux plafonds).
- Cahier des clauses techniques Particulières pour le lot 7 (Peinture).
- Cahier des clauses techniques Particulières pour le lot 10 (Electricité - Courant faible).
- Décomposition du Prix Global Forfaitaire pour le lot 1.
- Décomposition du Prix Global Forfaitaire pour le lot 2.
- Décomposition du Prix Global Forfaitaire pour le lot 3.
- Décomposition du Prix Global Forfaitaire pour le lot 4.
- Décomposition du Prix Global Forfaitaire pour le lot 5.
- Décomposition du Prix Global Forfaitaire pour le lot 7.
- Décomposition du Prix Global Forfaitaire pour le lot 10.

PRESENCE BUREAU DE MAITRISE D'ŒUVRE PLENITUDE.

SYNTHESE FINANCIERE

LOT 1 - DEMOLITION - GROS-OEUVRE - MACONNERIE : BALLADA 12 700,96 € TTC.

LOT 2 - ECHAFAUDAGE : BONGLET 10 782,59 € TTC.

LOT 3 - CHARPENTE - COUVERTURE -ZINGUERIE : ESR TOITURES - DUCRET 65 079.01 € TTC.

LOT 4 - SERRURERIE : CM 25 620.96 € TTC.

LOT 5 - DOUBLAGE - CLOISONNEMENT - FAUX-PLAFONDS : BONGLET 8 784.60 € TTC.

LOT 7 - PEINTURE : BONGLET 6 379.58 € TTC.

LOT 10 - ELECTRICITE : ELECTRICITE DU LAC 14 371.20 € TTC.

IMPREVUS ET ALES CHANTIER : 13 174.23 € TTC.

MONTANT DES TRAVAUX SANS HONORAIRES : 131 742,32 € HT soit 156 893.13 € TTC.

MONTANT ASSURANCE DOMMAGE-OUVRAGE (PROVISION 1.3%) : 2 040, 00 € TTC.

MONTANT DES TRAVAUX AVEC ASSURANCE DOMMAGE-OUVRAGE : 158 933,13 € TTC.

MONTANT DES HONORAIRES PLENITUDE (MAITRISE D'OEUVRE) : 9 020,00 € TTC.

MONTANT DES HONORAIRES PRIOSUR (COORDINATION SPS) : 3 960,00 € TTC.

MONTANT DES HONORAIRES SYNDIC : 5 269.69 € TTC.

MONTANT DES TRAVAUX GLOBAL (compris honoraires PLENITUDE, honoraires Syndic et Assurance Dommage-Ouvrage) : 177 182,82 € TTC.

Les travaux sont votés lot par lot. Toutefois, il est rappelé qu'il s'agit de travaux indissociables à réaliser dans leur ensemble.

### Question n° 05

#### Réalisation de travaux - Réfection verrière.

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

Les copropriétaires souhaitent-ils engager les travaux de réfection de la verrière selon le bouquet de travaux proposés.

Vote(nt) **POUR** : **16** copropriétaire(s) totalisant **1732 / 2085** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **3** copropriétaire(s) totalisant **353 / 2085** tantièmes.

Ont voté contre : ALAPI EURL (130), DELPY - CAILLIEREZ Vincent et Sophie (170), WISSE Grégory (53),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **75 / 2160** tantièmes.

Se sont abstenus : NORTEC MATHIS M. Jean-Miche CRETON (75),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires  
présents ou représentés

### Question n° 06

#### Réalisation de travaux - Réfection verrière. LOT 1 - DEMOLITION - GROS-OEUVRE - MACONNERIE.

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'Assemblée Générale décide de l'exécution des travaux de réfection de la verrière, selon le descriptif joint à la convocation.

Entérinement du LOT 1 - DEMOLITION - GROS-OEUVRE - MACONNERIE.

Montant 12 700.96 € TTC.

L'Assemblée Générale vote, pour ce faire, un budget s'élevant à 158 933,13 euros TTC, compris le coût de l'assurance Dommages Obligatoire, DONT 12 700.96 € TTC pour le LOT 1 - DEMOLITION - GROS-OEUVRE - MACONNERIE. Elle confie la réalisation de ces travaux aux entreprises listées ci-dessus ou à défaut, aux entreprises les mieux disantes et répondant au mieux des intérêts du syndicat des copropriétaires dans la limite du montant du budget voté.

L'Assemblée Générale autorise le syndic à procéder, selon la clé de répartition CHARGES GENERALES, aux appels de provisions exigibles comme suit :

Le 01/01/2024 pour 100 %,

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

Rappel des textes :

Article 6-2 du décret du 17 mars 1967 : À l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot : [...] 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

Article 6-3 du décret du 17 mars 1967 : Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux

Vote(nt) **POUR** : **14** copropriétaire(s) totalisant **1482 / 2085** tantièmes.  
 Vote(nt) **CONTRE** : **5** copropriétaire(s) totalisant **603 / 2085** tantièmes.  
 Ont voté contre : ALAPI EURL (130), DELPY - CAILLIEREZ Vincent et Sophie (170), RAAB Arnon (77), RAAB COHEN Dorit ou Irit (173), WISSE Grégory (53),  
 Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **75 / 2160** tantièmes.  
 Se sont abstenus : NORTEC MATHIS M. Jean-Miche CRETON (75),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires  
présents ou représentés

#### Question n° 07

##### Réalisation de travaux - Réfection verrière. LOT 2 - ECHAFAUDAGE.

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'Assemblée Générale décide de l'exécution des travaux de réfection de la verrière, selon le descriptif joint à la convocation.

Entérinement du LOT 2 - ECHAFAUDAGE.

Montant 10 782.59 € TTC.

L'Assemblée Générale vote, pour ce faire, un budget s'élevant à 158 933,13 euros TTC, compris le coût de l'assurance Dommage Ouvrages obligatoire, DONT 10 782.59 € TTC pour le LOT 2 - ECHAFAUDAGE. Elle confie la réalisation de ces travaux aux entreprises listées ci-dessus ou à défaut, aux entreprises les mieux disantes et répondant au mieux des intérêts du syndicat des copropriétaires dans la limite du montant du budget voté.

L'Assemblée Générale autorise le syndic à procéder, selon la clé de répartition CHARGES GENERALES, aux appels de provisions exigibles comme suit :

Le 01/01/2024 pour 100 %,

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

Rappel des textes :

Article 6-2 du décret du 17 mars 1967 : À l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot : [...] 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

Article 6-3 du décret du 17 mars 1967 : Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux

Vote(nt) **POUR** : **14** copropriétaire(s) totalisant **1482 / 2085** tantièmes.  
 Vote(nt) **CONTRE** : **5** copropriétaire(s) totalisant **603 / 2085** tantièmes.

Ont voté contre : ALAPI EURL (130), DELPY - CAILLIEREZ Vincent et Sophie (170), RAAB Arnon (77), RAAB COHEN Dorit ou Irit (173), WISSE Grégory (53),  
 Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **75 / 2160** tantièmes.  
 Se sont abstenus : NORTEC MATHIS M. Jean-Miche CRETON (75),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires  
 présents ou représentés

### Question n° 08

#### Réalisation de travaux - Réfection verrière. LOT 3 - CHARPENTE - COUVERTURE - ZINGUERIE.

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'Assemblée Générale décide de l'exécution des travaux de réfection de la verrière, selon le descriptif joint à la convocation.

Entérinement du LOT 3 - CHARPENTE - COUVERTURE - ZINGUERIE.

Montant 65 079,01 € TTC.

L'Assemblée Générale vote, pour ce faire, un budget s'élevant à 158 933,13 euros TTC, compris le coût de l'assurance Dommage Ouvrages obligatoire, DONT 65 079,01 € TTC pour le LOT 3 - CHARPENTE - COUVERTURE - ZINGUERIE. Elle confie la réalisation de ces travaux aux entreprises listées ci-dessus ou à défaut, aux entreprises les mieux disantes et répondant au mieux des intérêts du syndicat des copropriétaires dans la limite du montant du budget voté.

L'Assemblée Générale autorise le syndic à procéder, selon la clé de répartition CHARGES GENERALES, aux appels de provisions exigibles comme suit :

Le 01/01/2024 pour 100 %,

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

Rappel des textes :

Article 6-2 du décret du 17 mars 1967 : À l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot : [...] 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

Article 6-3 du décret du 17 mars 1967 : Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux

Vote(nt) **POUR** : **14** copropriétaire(s) totalisant **1482 / 2085** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **5** copropriétaire(s) totalisant **603 / 2085** tantièmes.

Ont voté contre : ALAPI EURL (130), DELPY - CAILLIEREZ Vincent et Sophie (170), RAAB Arnon (77), RAAB COHEN Dorit ou Irit (173), WISSE Grégory (53),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **75 / 2160** tantièmes.

Se sont abstenus : NORTEC MATHIS M. Jean-Miche CRETON (75),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires  
 présents ou représentés

**Question n° 09****Réalisation de travaux - Réfection verrière. LOT 4 - SERRURERIE.**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'Assemblée Générale décide de l'exécution des travaux de réfection de la verrière, selon le descriptif joint à la convocation.

Entérinement du LOT 4 - SERRURERIE.

Montant 25 620.96 € TTC.

L'Assemblée Générale vote, pour ce faire, un budget s'élevant à 158 933,13 euros TTC, compris le coût de l'assurance Dommage Ouvrages obligatoire, DONT 25 620.96 € TTC pour le LOT 4 - SERRURERIE. Elle confie la réalisation de ces travaux aux entreprises listées ci-dessus ou à défaut, aux entreprises les mieux disantes et répondant au mieux des intérêts du syndicat des copropriétaires dans la limite du montant du budget voté.

L'Assemblée Générale autorise le syndic à procéder, selon la clé de répartition CHARGES GENERALES, aux appels de provisions exigibles comme suit :

Le 01/01/2024 pour 100 %,

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

Rappel des textes :

Article 6-2 du décret du 17 mars 1967 : À l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot : [...] 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

Article 6-3 du décret du 17 mars 1967 : Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux

Vote(nt) **POUR** : **14** copropriétaire(s) totalisant **1482 / 2085** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **5** copropriétaire(s) totalisant **603 / 2085** tantièmes.

Ont voté contre : ALAPI EURL (130), DELPY - CAILLIEREZ Vincent et Sophie (170), RAAB Arnon (77), RAAB COHEN Dorit ou Irit (173), WISSE Grégory (53),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **75 / 2160** tantièmes.

Se sont abstenus : NORTEC MATHIS M. Jean-Miche CRETON (75),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires  
présents ou représentés

**Question n° 10****Réalisation de travaux - Réfection verrière. LOT 5 - DOUBLAGE - CLOISONNEMENT - FAUX-PLAFONDS.**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'Assemblée Générale décide de l'exécution des travaux de réfection de la verrière, selon le descriptif joint à la convocation.

Entérinement du LOT 5 - DOUBLAGE - CLOISONNEMENT - FAUX-PLAFONDS.

Montant 8 784.60 € TTC.



L'Assemblée Générale vote, pour ce faire, un budget s'élevant à 158 933,13 euros TTC, compris le coût de l'assurance Dommage Ouvrages obligatoire, DONT 8 784.60 € TTC pour le LOT 5 - DOUBLAGE - CLOISONNEMENT - FAUX-PLAFONDS. Elle confie la réalisation de ces travaux aux entreprises listées ci-dessus ou à défaut, aux entreprises les mieux disantes et répondant au mieux des intérêts du syndicat des copropriétaires dans la limite du montant du budget voté.

L'Assemblée Générale autorise le syndic à procéder, selon la clé de répartition CHARGES GENERALES, aux appels de provisions exigibles comme suit :

Le 01/01/2024 pour 100 %,

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

Rappel des textes :

Article 6-2 du décret du 17 mars 1967 : À l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot : [...] 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

Article 6-3 du décret du 17 mars 1967 : Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux

Vote(nt) **POUR** : **14** copropriétaire(s) totalisant **1482 / 2085** tantièmes.  
 Vote(nt) **CONTRE** : **5** copropriétaire(s) totalisant **603 / 2085** tantièmes.  
 Ont voté contre : ALAPI EURL (130), DELPY - CAILLIEREZ Vincent et Sophie (170), RAAB Arnon (77), RAAB COHEN Dorit ou Irit (173), WISSE Grégory (53),  
 Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **75 / 2160** tantièmes.  
 Se sont abstenus : NORTEC MATHIS M. Jean-Miche CRETON (75),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires  
présents ou représentés

### Question n° 11

#### Réalisation de travaux - Réfection verrière. LOT 7 - PEINTURE.

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'Assemblée Générale décide de l'exécution des travaux de réfection de la verrière, selon le descriptif joint à la convocation.

Entérinement du LOT 7 - PEINTURE.

Montant 6 379.58 € TTC.

L'Assemblée Générale vote, pour ce faire, un budget s'élevant à 158 933,13 euros TTC, compris le coût de l'assurance Dommage Ouvrages obligatoire, DONT 6 379.58 € TTC pour le LOT 7 - PEINTURE. Elle confie la réalisation de ces travaux aux entreprises listées ci-dessus ou à défaut, aux entreprises les mieux disantes et répondant au mieux des intérêts du syndicat des copropriétaires dans la limite du montant du budget voté.

L'Assemblée Générale autorise le syndic à procéder, selon la clé de répartition CHARGES GENERALES, aux appels de provisions exigibles comme suit :

Le 01/01/2024 pour 100 %,

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

Rappel des textes :

Article 6-2 du décret du 17 mars 1967 : À l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot : [...] 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

Article 6-3 du décret du 17 mars 1967 : Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux

Vote(nt) **POUR** : **14** copropriétaire(s) totalisant **1482 / 2085** tantièmes.  
 Vote(nt) **CONTRE** : **5** copropriétaire(s) totalisant **603 / 2085** tantièmes.  
 Ont voté contre : ALAPI EURL (130), DELPY - CAILLIEREZ Vincent et Sophie (170), RAAB Arnon (77), RAAB COHEN Dorit ou Irit (173), WISSE Grégory (53),  
 Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **75 / 2160** tantièmes.  
 Se sont abstenus : NORTEC MATHIS M. Jean-Miche CRETON (75),

|  |
|--|
| Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires<br>présents ou représentés |
|--|

#### Question n° 12

##### **Réalisation de travaux - Réfection verrière. LOT 10 - ELECTRICITE.**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'Assemblée Générale décide de l'exécution des travaux de réfection de la verrière, selon le descriptif joint à la convocation.

Entérinement du LOT 10 - ELECTRICITE.

Montant 14 371.20 € TTC.

L'Assemblée Générale vote, pour ce faire, un budget s'élevant à 158 933,13 euros TTC, compris le coût de l'assurance Dommage Ouvrages obligatoire, DONT 14 371.20 € TTC pour le LOT 10 - ELECTRICITE. Elle confie la réalisation de ces travaux aux entreprises listées ci-dessus ou à défaut, aux entreprises les mieux disantes et répondant au mieux des intérêts du syndicat des copropriétaires dans la limite du montant du budget voté.

L'Assemblée Générale autorise le syndic à procéder, selon la clé de répartition CHARGES GENERALES, aux appels de provisions exigibles comme suit :

Le 01/01/2024 pour 100 %,

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

Rappel des textes :

Article 6-2 du décret du 17 mars 1967 : À l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot : [...] 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

Article 6-3 du décret du 17 mars 1967 : Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux

Vote(nt) **POUR** : **16** copropriétaire(s) totalisant **1732 / 2085** tantièmes.  
 Vote(nt) **CONTRE** : **3** copropriétaire(s) totalisant **353 / 2085** tantièmes.  
 Ont voté contre : ALAPI EURL (130), DELPY - CAILLIEREZ Vincent et Sophie (170), WISSE Grégory (53),  
 Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **75 / 2160** tantièmes.  
 Se sont abstenus : NORTEC MATHIS M. Jean-Miche CRETON (75),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires  
présents ou représentés

### Question n° 13

#### Réalisation de travaux - Réfection verrière. IMPREVUS ET ALEAS CHANTIER.

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'Assemblée Générale décide de l'exécution des travaux de réfection de la verrière, selon le descriptif joint à la convocation.

Entérinement IMPREVUS ET ALEAS CHANTIER.

Montant 13 174.23 € TTC.

L'Assemblée Générale vote, pour ce faire, un budget s'élevant à 158 933,13 euros TTC, compris le coût de l'assurance Dommage Ouvrages obligatoire, DONT 13 174.23 € TTC pour IMPREVUS ET ALEAS CHANTIER.

L'Assemblée Générale autorise le syndic à procéder, selon la clé de répartition CHARGES GENERALES, aux appels de provisions exigibles comme suit :

Le 01/01/2024 pour 100 %,

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

Rappel des textes :

Article 6-2 du décret du 17 mars 1967 : À l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot : [...] 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

Article 6-3 du décret du 17 mars 1967 : Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux

**Après discussion, l'Assemblée Générale décide de ramener le montant de l'imprévu à 6 590 € TTC.**

**Soit un montant global TTC des lots TRAVAUX de 156 893.13 € ramené à 150 308.90 €.**

Vote(nt) **POUR** : **11** copropriétaire(s) totalisant **1128 / 1556** tantièmes.  
 Vote(nt) **CONTRE** : **4** copropriétaire(s) totalisant **428 / 1556** tantièmes.  
 Ont voté contre : ALAPI EURL (130), DELPY - CAILLIEREZ Vincent et Sophie (170), NORTEC MATHIS M. Jean-Miche CRETON (75), WISSE Grégory (53),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires  
présents ou représentés

#### Question n° 14

##### Réalisation de travaux - Réfection verrière. Souscription Assurance Dommage-Ouvrage.

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'Assemblée Générale décide de souscrire une Assurance Dommage-Ouvrage, selon le descriptif joint à la convocation.

Pour rappel, cette Assurance est obligatoire selon la nature des travaux engagés par le Syndicat des Copropriétaires.

Le coût de cette Assurance est compris dans le montant total des travaux votés dans les résolutions précédentes (2 040,00 € TTC).

Vote(nt) **POUR** : **16** copropriétaire(s) totalisant **1732 / 2085** tantièmes.  
Vote(nt) **CONTRE** : **3** copropriétaire(s) totalisant **353 / 2085** tantièmes.  
Ont voté contre : ALAPI EURL (130), DELPY - CAILLIEREZ Vincent et Sophie (170), WISSE Grégory (53),  
Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **75 / 2160** tantièmes.  
Se sont abstenus : NORTEC MATHIS M. Jean-Miche CRETON (75),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires  
présents ou représentés

#### Question n° 15

##### Validation des honoraires du Syndic pour travaux sans suivi technique. Travaux de réfection verrière

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

Les travaux dont la liste est fixée à l'article 44 du décret du 17 mars 1967 peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques.

Ces honoraires concernent :

- les travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble, autres que ceux de maintenance ou d'entretien courant ;
- les travaux portant sur les éléments d'équipement communs, autres que ceux de maintenance ;
- les travaux d'amélioration, tels que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux, l'affouillement du sol et la surélévation de bâtiments ;
- les études techniques, telles que les diagnostics et consultations ;
- d'une manière générale, les travaux qui ne concourent pas à la maintenance et à l'administration des parties communes ou à la maintenance et au fonctionnement des équipements communs de l'immeuble.

Les honoraires complémentaires sont votés lors de la même assemblée générale que les travaux concernés et aux mêmes règles de majorité (article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965).

Ils doivent être exprimés en pourcentage du montant hors taxes des travaux, à un taux dégressif selon l'importance des travaux.

BAREME :

- 0 >= 0 < 200 000 € HT : 4% TTC du montant HT des travaux avec ou sans maître d'œuvre.
- 200 000 € HT à 800 000 € HT : 3% TTC du montant HT des travaux.
- 800 000 € HT à 1 100 000 € HT : 2.5% TTC du montant HT des travaux.
- > 1 100 000 € HT : 1.2 % TTC du montant HT des travaux.

LES ETUDES TECHNIQUES : AU TEMPS PASSE.

L'Assemblée Générale fixe la rémunération spécifique du Syndic à 5 269.69 € TTC.

Cette rémunération comprend notamment le paiement de la garantie financière, la gestion comptable et financière (ouverture d'un compte travaux, édition des appels de fonds, encaissement, règlement des situations selon avancement, comptabilisation, solde du compte), la gestion administrative (souscription d'assurances obligatoires, signature des marchés ou ordre de service, rédaction et signature du procès-verbal de réception et du constat de levée des réserves) ainsi que le suivi de l'avancement et du bon déroulement des travaux. Participation aux réunions de chantier.

**Selon modification des aléas, honoraires actualisés du Syndic : 5 054.23 € TTC.**

### **ACTUALISATION**

**MONTANT DES TRAVAUX GLOBAL (compris honoraires PLENETUDE, honoraires Syndic et Assurance Dommage-Ouvrage) : 170 383,13 € TTC.**

Vote(nt) **POUR** : **14** copropriétaire(s) totalisant **1482 / 2085** tantièmes.  
 Vote(nt) **CONTRE** : **5** copropriétaire(s) totalisant **603 / 2085** tantièmes.  
 Ont voté contre : ALAPI EURL (130), DELPY - CAILLIEREZ Vincent et Sophie (170), RAAB Arnon (77), RAAB COHEN Dorit ou Irit (173), WISSE Grégory (53),  
 Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **75 / 2160** tantièmes.  
 Se sont abstenus : NORTEC MATHIS M. Jean-Miche CRETON (75),

|  |
|--|
| Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires<br>présents ou représentés |
|--|

### **Question n° 16**

#### **Réalisation de travaux - Réfection verrière. Financement.**

Résolution non soumise à un vote.

Annexes :

- Fiche prêt personnel copropriété.
- Fiche contact.

Information DOMOFINANCE pour accès emprunt copropriété.

DOMOFINANCE, filiale EDF - BNP PARIBAS spécialisée dans le financement des travaux et de l'équipement de l'habitat, vous propose une solution de prêt personnel copropriété pour financer les travaux et les frais associés en copropriété. La durée de l'emprunt est au choix du copropriétaire (entre 1 et 10ans) et une assurance personnelle peut y être associée. **Pour recevoir une proposition, le document fiche contact devra être complété et nous être envoyé par le copropriétaire soit par courrier : DOMOFINANCE MAJOREL 62066 ARRAS Cedex 9, soit par email : [arvato.copro@cocd.fr](mailto:arvato.copro@cocd.fr)**

Un retour sera fait au copropriétaire sous 48H et les fonds pourront être débloqués dans un délai de 15 jours. En cas de besoin, notre service copropriété pourra vous conseiller et vous guider

> 02 35 64 45 59 ou par email : [copro@cocd.fr](mailto:copro@cocd.fr)

### **Question n° 17**

#### **Délégation de pouvoir au conseil syndical (ART. 21 décret du 17/03/1967) - DPE COLLECTIF - PPT - PROJET PLAN PLURIANNUEL TRAVAUX.**

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

Annexes :

- Proposition DELTA ARCHITECTES.
- Proposition HUCHON ASSOCIES.
- Proposition ALTERNATIV.
- Proposition NEPSEN.
- Proposition THERMICONSEIL.
- Simulation provisions.

La délégation de pouvoir accordée en application du a de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 mentionne expressément l'acte ou la décision déléguée. A l'issue de cette délégation, le délégataire rend compte à l'assemblée de son exécution.

Elle ne peut, en aucun cas, priver l'assemblée générale de son pouvoir de contrôle sur l'administration de l'immeuble et la gestion du syndic.

Art. 21-1.-Sans préjudice des dispositions du a de l'article 25, lorsque le conseil syndical est composé d'au moins trois membres, l'assemblée générale peut, par décision prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires, lui déléguer le pouvoir de prendre tout ou partie des décisions relevant de la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés, ou votant par correspondance.

La délégation de pouvoirs ne peut toutefois porter sur l'approbation des comptes, sur la détermination du budget prévisionnel, ou sur les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement.

Art. 21-2.-L'assemblée générale fixe le montant maximum des sommes allouées au conseil syndical pour mettre en œuvre sa délégation de pouvoirs.

Art. 21-3.-La délégation de pouvoirs mentionnée à l'article 21-1 est accordée au conseil syndical pour une durée maximale de deux ans. Elle est renouvelable par une décision expresse de l'assemblée générale.

Art. 21-4.-Le syndicat des copropriétaires souscrit, pour chacun des membres du conseil syndical, une assurance de responsabilité civile.

Art. 21-5.-Les décisions du conseil syndical pour l'exercice de la délégation de pouvoirs mentionnée à l'article 21-1 sont prises à la majorité de ses membres. En cas de partage des voix, le président du conseil syndical a voix prépondérante.

Le conseil syndical rend compte de l'exercice de sa délégation de pouvoirs devant l'assemblée générale votant l'approbation des comptes.

Il établit un rapport en vue de l'information des copropriétaires.

Projet de résolution :

L'Assemblée générale, en application de l'article 21 du décret du 17 mars 1967 et après avoir délibéré, donne pouvoir au Conseil Syndical

Pour rechercher une offre concurrentielle, dans la limite d'un montant de 18 000 euros.

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

L'Assemblée Générale vote, pour ce faire, un budget s'élevant à 18 000 euros TTC MAXIMUM,

L'Assemblée Générale autorise le syndic à procéder, selon la clé de répartition CHARGES GENERALES, aux appels de provisions exigibles comme suit :

Le Conseil Syndical indiquera au Syndic, la date d'exigibilité du ou des appel(s) de fonds nécessaire(s) au financement des travaux.

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

Rappel des textes :

Article 6-2 du décret du 17 mars 1967 : À l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot : [...] 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

Article 6-3 du décret du 17 mars 1967 : Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux

Vote(nt) **POUR** : **17** copropriétaire(s) totalisant **1807 / 6820** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **3** copropriétaire(s) totalisant **353 / 6820** tantièmes. Ont voté contre : ALAPI EURL (130), DELPY-CAILLIEREZ (170), WISSE (53).

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires  
présents ou représentés.

### Question n° 18

#### Réalisation de travaux - Installation complémentaire PICS A PIGEONS.

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

Annexe :

- Devis SAPITEC pour un montant de 2 597,00 € HT soit 2 856.70 € TTC.
- Simulation travaux.

L'Assemblée Générale décide de l'exécution des travaux d'installation complémentaire de PICS A PIGEONS, selon le descriptif joint à la convocation.

L'Assemblée Générale vote, pour ce faire, un budget s'élevant à 2 856.70 euros TTC, elle confie la réalisation de ces travaux à l'entreprise SAPITEC ou à défaut, à l'entreprise la mieux disante et répondant au mieux des intérêts du syndicat des copropriétaires dans la limite du montant du budget voté.

L'Assemblée Générale autorise le syndic à procéder, selon la clé de répartition CHARGES GENERALES, aux appels de provisions exigibles comme suit :

Le 01/01/2024 pour 100 %,

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

Rappel des textes :

Article 6-2 du décret du 17 mars 1967 : À l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot : [...] 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

Article 6-3 du décret du 17 mars 1967 : Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux

Vote(nt) **POUR** : **17** copropriétaire(s) totalisant **1785 / 2160** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **3** copropriétaire(s) totalisant **375 / 2160** tantièmes.

Ont voté contre : ALAPI EURL (130), DELPY - CAILLIEREZ Vincent et Sophie (170), NORTEC MATHIS M. Jean-Miche CRETON (75),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires  
présents ou représentés

### Question n° 19

#### **Validation des honoraires pour travaux sans suivi technique - Installation complémentaire PICS A PIGEONS.**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

Les travaux dont la liste est fixée à l'article 44 du décret du 17 mars 1967 peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques.

Ces honoraires concernent :

- les travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble, autres que ceux de maintenance ou d'entretien courant ;
- les travaux portant sur les éléments d'équipement communs, autres que ceux de maintenance;
- les travaux d'amélioration, tels que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux, l'affouillement du sol et la surélévation de bâtiments ;
- les études techniques, telles que les diagnostics et consultations ;
- d'une manière générale, les travaux qui ne concourent pas à la maintenance et à l'administration des parties communes ou à la maintenance et au fonctionnement des équipements communs de l'immeuble.

Les honoraires complémentaires sont votés lors de la même assemblée générale que les travaux concernés et aux mêmes règles de majorité (article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965).

Ils doivent être exprimés en pourcentage du montant hors taxes des travaux, à un taux dégressif selon l'importance des travaux.

**BAREME :**

0 >= 0 < 200 000 € HT : 4% TTC du montant HT des travaux avec ou sans maître d'œuvre.

200 000 € HT à 800 000 € HT : 3% TTC du montant HT des travaux.

800 000 € HT à 1 100 000 € HT : 2.5% TTC du montant HT des travaux.

> 1 100 000 € HT : 1.2 % TTC du montant HT des travaux.

**LES ETUDES TECHNIQUES : AU TEMPS PASSE.**

L'Assemblée Générale fixe la rémunération spécifique du Syndic à 4 % du montant HT des travaux, soit un montant de 103.88 € TTC.

Cette rémunération comprend notamment le paiement de la garantie financière, la gestion comptable et financière (ouverture d'un compte travaux, édition des appels de fonds, encaissement, règlement des situations selon avancement, comptabilisation, solde du compte), la gestion administrative (souscription d'assurances obligatoires, signature des marchés ou ordre de service, rédaction et signature du procès-verbal de réception et du constat de levée des réserves) ainsi que le suivi de l'avancement et du bon déroulement des travaux. Participation aux réunions de chantier.

Vote(nt) **POUR** : **17** copropriétaire(s) totalisant **1785 / 2160** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **3** copropriétaire(s) totalisant **375 / 2160** tantièmes.

Ont voté contre : ALAPI EURL (130), DELPY - CAILLIEREZ Vincent et Sophie (170), NORTEC MATHIS M. Jean-Miche CRETON (75),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires  
présents ou représentés



**Question n° 20****Réalisation de travaux - Fermeture local ORDURES MENAGERES.**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

Annexes :

- Devis BGS SERRURERIE pour un montant HT/TTC de 3 475 €.
- Simulation travaux.

L'Assemblée Générale décide de l'exécution des travaux de fermeture local ORDURES MENAGERES, selon le descriptif joint à la convocation.

L'Assemblée Générale vote, pour ce faire, un budget s'élevant à 3 475 euros TTC, elle confie la réalisation de ces travaux à l'entreprise BGS SERRUERIE ou à défaut, à l'entreprise la mieux disante et répondant au mieux des intérêts du syndicat des copropriétaires dans la limite du montant du budget voté.

L'Assemblée Générale autorise le syndic à procéder, selon la clé de répartition CHARGES GENERALES, aux appels de provisions exigibles comme suit :

Le 01/01/2024 pour 100 %,

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

Rappel des textes :

Article 6-2 du décret du 17 mars 1967 : À l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot : [...] 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

Article 6-3 du décret du 17 mars 1967 : Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux

L'Assemblée Générale décide de procéder au décaissement du FONDS ALUR.

Vote(nt) **POUR** : **16** copropriétaire(s) totalisant **1732 / 2085** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **3** copropriétaire(s) totalisant **353 / 2085** tantièmes.

Ont voté contre : ALAPI EURL (130), DELPY - CAILLIEREZ Vincent et Sophie (170), WISSE Grégory (53),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **75 / 2160** tantièmes.

Se sont abstenus : NORTEC MATHIS M. Jean-Miche CRETON (75),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires  
présents ou représentés

**Question n° 21****Validation des honoraires pour travaux sans suivi technique - Fermeture local ORDURES MENAGERES.**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

Les travaux dont la liste est fixée à l'article 44 du décret du 17 mars 1967 peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques.

Ces honoraires concernent :

- les travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble, autres que ceux de maintenance ou d'entretien courant ;
- les travaux portant sur les éléments d'équipement communs, autres que ceux de maintenance;
- les travaux d'amélioration, tels que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux, l'affouillement du sol et la surélévation de bâtiments ;
- les études techniques, telles que les diagnostics et consultations ;
- d'une manière générale, les travaux qui ne concourent pas à la maintenance et à l'administration des parties communes ou à la maintenance et au fonctionnement des équipements communs de l'immeuble.

Les honoraires complémentaires sont votés lors de la même assemblée générale que les travaux concernés et aux mêmes règles de majorité (article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965).

Ils doivent être exprimés en pourcentage du montant hors taxes des travaux, à un taux dégressif selon l'importance des travaux.

#### BAREME :

0 >= 0 < 200 000 € HT : 4% TTC du montant HT des travaux avec ou sans maître d'œuvre.

200 000 € HT à 800 000 € HT : 3% TTC du montant HT des travaux.

800 000 € HT à 1 100 000 € HT : 2.5% TTC du montant HT des travaux.

> 1 100 000 € HT : 1.2 % TTC du montant HT des travaux.

#### LES ETUDES TECHNIQUES : AU TEMPS PASSE.

L'Assemblée Générale fixe la rémunération spécifique du Syndic à 4 % du montant HT des travaux, soit un montant de 139 € TTC.

Cette rémunération comprend notamment le paiement de la garantie financière, la gestion comptable et financière (ouverture d'un compte travaux, édition des appels de fonds, encaissement, règlement des situations selon avancement, comptabilisation, solde du compte), la gestion administrative (souscription d'assurances obligatoires, signature des marchés ou ordre de service, rédaction et signature du procès-verbal de réception et du constat de levée des réserves) ainsi que le suivi de l'avancement et du bon déroulement des travaux. Participation aux réunions de chantier.

Vote(nt) **POUR** : **16** copropriétaire(s) totalisant **1732 / 2085** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **3** copropriétaire(s) totalisant **353 / 2085** tantièmes.

Ont voté contre : ALAPI EURL (130), DELPY - CAILLIEREZ Vincent et Sophie (170), WISSE Grégory (53),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **75 / 2160** tantièmes.

Se sont abstenus : NORTEC MATHIS M. Jean-Miche CRETON (75),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires  
présents ou représentés

#### Question n° 22

##### Point d'information sur le vote par correspondance

Résolution non soumise à un vote.

Annexe :

- Formulaire de vote par correspondance à envoyer complété et signé par courrier (18, rue Joseph Bertola, 01200 VALSERHONE) ou courriel (contact@orkan-management.fr)

Références légales :

L'article 17-1 A alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 (modifié par la suite par l'ordonnance du 30 octobre 2019) dispose que : Les copropriétaires peuvent, par ailleurs, voter par correspondance avant la tenue de l'assemblée générale, au moyen d'un formulaire établi conformément à un modèle fixé par arrêté.

L'arrêté du 2 juillet 2020 qui fixe le modèle de formulaire de vote par correspondance.

Désormais, il est possible pour les Copropriétaires de voter avant la tenue de l'Assemblée Générale.

Ce vote s'effectue sur le formulaire dont le modèle est fixé par décret et annexé à la présente convocation.

Pour être pris en compte lors de l'Assemblée Générale, le formulaire de vote par correspondance doit être réceptionné par le syndic au plus tard trois jours francs avant la date de la réunion.

Il peut être adressé par voie postale (18, RUE JOSEPH BERTOLA, 01200 VALSERHONE) ou par voie électronique (contact@orkan-management.fr).

PRIÈRE DE TRANSMETTRE AU SYNDIC VOTRE FORMULAIRE DE VOTE PAR CORRESPONDANCE ORIGINAL DUMENT REMPLI OU ENVOI PDF. LE DOCUMENT DOIT ÊTRE DE QUALITÉ SUFFISANTE POUR ÊTRE ENREGISTRABLE.

SI LES CODES BARRES NE PEUVENT ÊTRE LUS PAR LECTEUR OPTIQUE, LE FORMULAIRE DE VOTE NE SERA PAS ENREGISTRÉ.

POUR MÉMOIRE, VOUS DEVEZ BARRER LES CODES BARRES NE CORRESPONDANT PAS À VOTRE VOTE DANS LE TABLEAU DU FORMULAIRE DE VOTE PAR CORRESPONDANCE.

VOUS POUVEZ PROCEDER A L'ENREGISTREMENT DES VOTES DIRECTEMENT A PARTIR DE VOTRE ACCES EXTRANET.

Si vous envoyez votre formulaire et que finalement vous pouvez être présent ou représenté lors de cette Assemblée Générale, le formulaire ne sera pas pris en compte (article 14-1 du décret du 17 Mars 1967).

Si la résolution objet du vote par correspondance est amendée en cours d'assemblée générale, le votant par correspondance ayant voté favorablement est assimilé à un copropriétaire défaillant pour cette résolution (et mentionné en tant que tel dans le procès-verbal, selon l'article 17 alinéa 3 de la loi de 1965).

\*\*\*\*\*

Règles de convocation de l'assemblée générale – demande d'inscription.

Conformément à l'article 10 du décret du 17 mars 1967 modifié :

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.

Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise en application des 7ème et 8ème du I de l'article 11 du décret du 17 Mars 1967. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du e du point II de l'article 24 et du b de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux.

A l'occasion de chaque appel de fonds qu'il adresse aux copropriétaires, le syndic rappelle les dispositions de l'alinéa précédent.

\*\*\*\*\*

Les règles de majorité selon la loi du 10 Juillet 1965 sont les suivantes :

1. Art.24 : majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

2. Art.25 : majorité des voix de tous les copropriétaires du syndicat.

Art.25-1 : si l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article précédent mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote. Si le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délais maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24.

Cet Art.25-1 n'est pas applicable aux décisions comportant les travaux de transformation, addition ou amélioration, à la demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et à la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation.

3. Art.26 : majorité des voix de tous les copropriétaires en nombre représentant au moins les 2/3 des voix du syndicat.

\*\*\*\*\*

**L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'étant posée, l'assemblée se termine à 16h06.**

**DISPOSITIONS LEGALES :**

*Les dispositions légales actuellement en vigueur nous obligent à notifier en la forme recommandée avec accusé de réception, le présent procès-verbal, aux copropriétaires qui n'ont été ni présents, ni représentés à l'assemblée générale, ainsi qu'aux copropriétaires opposants à l'une ou plusieurs des résolutions adoptées ou refusées par l'assemblée générale.*

*Par ailleurs, les mêmes dispositions légales nous font obligation de reproduire, ci-après, in extenso : < Loi du 10/7/1965 – article 42 alinéa 2 : " les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic dans un délai de 1 mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la 1ère phrase du présent alinéa ".*

*Rappel est fait que les actions de contestation doivent être faites non par lettre recommandée avec accusé de réception, mais par voie d'assignation devant le tribunal de grande instance du ressort duquel dépend l'immeuble.*

**Le président**

S.A.R.L LOPEZIMMO LOPEZ  
Mauricie



**Les scrutateurs**

M. et Mme DIEVART  
Dominique



M. et Mme BALLEYDIER  
Thierry



**Le secrétaire**

LE SYNDIC

