

IMMEUBLE

LES TERRASSES

19/27 LES LINANDES VERTES

95000 CERGY

**Procès-Verbal de l'Assemblée Générale
Annuelle
Du Mardi 29 juin 2021**

Les copropriétaires de l'immeuble sis :

19/27 LES LINANDES VERTES

95000 CERGY

se sont réunis le Mardi 29 juin 2021 à 19h00, EN VOTE PAR CORRESPONDANCE ET VISIOCONFERENCE sur convocation régulière qui leur a été adressée par le syndic.

Le représentant du syndic est Madame Delphine TOPIN.

L'assemblée générale procède à la nomination du Président de séance, du(des) Scrutateur(s) et du Secrétaire de séance :

- Président(e) : Monsieur PAIN
- Scrutateur(s) : Madame DELPY
Mademoiselle GUYOT Axelle
- Secrétaire : Madame Delphine TOPIN

Le bureau étant ainsi constitué, le Président déclare la séance ouverte à 19h00.

A l'examen de la feuille de présence dûment émargée par chaque copropriétaire en entrant en séance, le Président constate que :

- 26 copropriétaires représentant 5764 voix sur 10 000 voix constituant le Syndicat des Copropriétaires, sont présents ou représentés.

- 27 copropriétaires représentant 4 236 voix sur 10 000 voix constituant le Syndicat des Copropriétaires, n'ont pas participé aux votes des résolutions prévues à l'ordre du jour,

Sont absents et non représentés :

M. ou Mme ARNOLD - MORENO (17), Mme BATTAIS FLORENCE (5), M. et Mme CAIGNIET (219), M. ou Mme CHARPY (243), M. ou Mme D'ALMEIDA - AGBEMEDINAO (17), M. ou Mme DEBBAHI ATHMANE (491), M. DURRIEU (194), M. FERREIRA (179), M. GHULAM SHAHID (191), M. ou Mme GUTU (194), Mme HELLA MECHERIA (219), M. HEMATY (224), M. KAMINSKY SERGE (215), M. KOUAKOU OU MELLE GOUSSARD (219), M. ou Mme MUSSET JULIEN (212), Succ. ONDOUA RACHEL (219), M. ou Mme PAULEAT (44), M. PERMAYE TERRY C/O AGENCE LUCAS (215), Mme PRUNET PASCALE (5), MM. RANGER ERIC / TAZI OTHMANE (245), M. ROLLAND STEPHANE (5), M. ROLLAND STEPHANE (5), M. TELLIER MICHEL (215), M. THOUIL (17), Mme VETEL (203), M. ou Mme XIA (5), M. et Mme ZIBI SOUBEYRAN (219),

Le Président rappelle l'ordre du jour :

- 1 - **Election du président de séance (Voté à l'Article 24),**
- 2 - **Election du premier scrutateur (Voté à l'Article 24),**
- 3 - **Election du second scrutateur (Voté à l'Article 24),**
- 4 - **Election du secrétaire de séance (Voté à l'Article 24),**
- 5 - **Rapport du conseil syndical,**
- 6 - **Approbation des comptes de l'exercice 2020 de l'exercice du 01/01/2020 au 31/12/2020 (Voté à l'Article 24),**
- 7 - **Modalités de contrôle des comptes (Voté à l'Article 24),**
- 8 - **Affectation du boni de l'exercice 2020 aux travaux des terrasses en cours et à venir (Voté à l'Article 24),**
- 9 - **Désignation du syndic (Voté à l'Article 25),**
- 10 - **Approbation du budget prévisionnel de l'exercice 2021, arrêté à un montant annuel de 155 120,00 euros. (Voté à l'Article 24),**
- 11 - **Approbation du budget prévisionnel de l'exercice 2022, arrêté à un montant annuel de 155 120,00 euros. (Voté à l'Article 24),**
- 12 - **Avance de trésorerie permanente prévue au règlement de copropriété (Voté à l'Article 24),**
- 13 - **Election des membres du conseil syndical (Voté à l'Article 25),**
- 14 - **Fixation du montant des contrats et marchés au-delà duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire. (Voté à l'Article 25),**
- 15 - **Fixation du montant maximum des dépenses pouvant être engagées par le syndic après consultation du conseil syndical. (Voté à l'Article 25),**
- 16 - **Mise en concurrence obligatoire pour le montant des marchés et des contrats (Voté à l'Article 25),**
- 17 - **Rapport audit énergétique,**
- 18 - **Affectation des soldes créditeurs des exercices antérieurs d'un montant de 3.082,23€ sur le compte courant afin de financer une partie des travaux de réfection des terrasses (Voté à l'Article 24),**

- 19.1** Décision à prendre concernant l'exécution des travaux de réfection de plusieurs Terrasses (Voté à l'Article 24),
- 19.2** Choix Entreprise OU Mandat CS (Voté à l'Article 24),
- 19.3** Financement (Voté à l'Article 24),
- 19.4** Délégation de pouvoir pour le prélèvement des quotes-parts de l'emprunt collectif et le recouvrement des impayés. (Voté à l'Article 24),
- 20.1** Décision à prendre concernant l'exécution des travaux de réfection des Terrasses: MASSON, HERVE, GUYOT (Voté à l'Article 24),
- 20.2** Choix Entreprise OU Mandat CS (Voté à l'Article 24),
- 20.3** Financement (Voté à l'Article 24),
- 20.4** Délégation de pouvoir pour le prélèvement des quotes-parts de l'emprunt collectif et le recouvrement des impayés. (Voté à l'Article 24),
- 21.1** Décision à prendre concernant l'exécution des travaux de réfection de l'étanchéité de la terrasse de madame GUYOT R+1 (Voté à l'Article 24),
- 21.2** Choix Entreprise OU Mandat CS (Voté à l'Article 24),
- 21.3** Financement (Voté à l'Article 24),
- 21.4** Délégation de pouvoir pour le prélèvement des quotes-parts de l'emprunt collectif et le recouvrement des impayés. (Voté à l'Article 24),
- 22 -** Réfection de la terrasse de madame GUYOT : changement de l'entreprise en charge des travaux.(Duplex et chambre). Résolution n°16.1 adoptée par l'assemblée générale du 19 /10/2020 (Voté à l'Article 24),
- 23 -** Annulation de la résolution n° 16.3 obligations administratives de l'assemblée du 19 octobre 2020 (Voté à l'Article 24),
- 24 -** Dommages ouvrage souscription pour les terrasses GUYOT - MASSON- HERVE- PETIT- CHOVEAUX faisant suite aux travaux votés (Voté à l'Article 24),
- 25 -** Autorisation du syndic à introduire une action en justice en demande des charges impayées à l'encontre des Domaines (Voté à l'Article 24),
- 26 -** Honoraires du syndic pour l'ensemble des travaux réalisés en résolutions 19.1, 20.1,21.1,22 (Voté à l'Article 24),
- 27 -** Contrat d'architecte - Décision à prendre concernnat le projet de réfection des terrasses (Voté à l'Article 24),
- 28 -** information sur impayés,
- 29 -** Concernant l'ASL,
- 30 -** Lettre recommandé électronique,
- 31 -** Autorisation permanente à accorder à la police et à la gendarmerie nationale pour pénétrer dans les parties communes. (Voté à l'Article 24),
- 32 -** Assemblée en visioconférence (Voté à l'Article 24),
- 33 -** Questions diverses.

La discussion est ouverte. A l'issue des débats, les résolutions suivantes sont mises aux voix :

1 - Election du président de séance

(vote à la majorité de l' Article 24 de la Loi - clé de répartition : 001 - Charges communes générales)

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme monsieur PAIN en qualité de Président de l'assemblée :

Monsieur PAIN STEPHANE est candidat :

Personne ne s'abstient,

Votent Pour : 5764/5764 tantièmes

Monsieur PAIN STEPHANE est élu président de séance.

Cette Résolution est ADOPTÉE à la MAJORITE prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

2 - Election du premier scrutateur

(vote à la majorité de l' Article 24 de la Loi - clé de répartition : 001 - Charges communes générales)

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme madame DELPY en qualité de Scrutateur de l'assemblée :

Madame DELPY est candidate :

S'abstient : 215/5764 tantièmes, M. ou Mme BAH IBRAHIMA (215)

Votent Pour : 5549/5549 tantièmes

Madame DELPY est élue scrutatrice.

Cette Résolution est ADOPTÉE à la MAJORITE prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

3 - Election du second scrutateur

(vote à la majorité de l' Article 24 de la Loi - clé de répartition : 001 - Charges communes générales)

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme madame GUYOT en qualité de Scrutateur de l'assemblée :

Mademoiselle GUYOT Axelle est candidate :

Personne ne s'abstient,

Votent Pour : 5764/5764 tantièmes

Mademoiselle GUYOT Axelle est élue scrutatrice.

Cette Résolution est ADOPTÉE à la MAJORITE prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

4 - Election du secrétaire de séance

(vote à la majorité de l' Article 24 de la Loi - clé de répartition : 001 - Charges communes générales)

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme en qualité de Secrétaire de séance le cabinet PRO.GESTION, syndic, représenté par : Madame Delphine TOPIN.

S'abstient : 215/5764 tantièmes, M. ou Mme BAH IBRAHIMA (215),

Votent Pour : 5549/5549 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTÉE à la MAJORITE prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

5 - Rapport du conseil syndical

(sans vote)

Les membres du conseil syndical font un rapport concernant la gestion, les décisions et les actions menées au cours de l'exercice 2020.

6 - Approbation des comptes de l'exercice 2020 de l'exercice du 01/01/2020 au 31/12/2020

(vote à la majorité de l' Article 24 de la Loi - clé de répartition : 001 - Charges communes générales)

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation de la présente assemblée générale, à savoir, le relevé général des dépenses et les annexes conformes au décret comptable du 14/03/2005 de la loi du 10/07/1965 approuve les comptes arrêtés du syndicat de l'exercice du 01/01/2020 au 31/12/2020, pour un montant de 151 500,20 euros.

S'abstient : 215/5764 tantièmes, M. ou Mme SIMARD Gerard (215),

Votent Pour : 5549/5549 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTÉE à la MAJORITE prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

7 - Modalités de contrôle des comptes

(vote à la majorité de l' Article 24 de la Loi - clé de répartition : 001 - Charges communes générales)

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide, en application de l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965, que les copropriétaires auront la faculté de consulter les pièces justificatives des comptes annuels au cours des 15 jours précédant l'Assemblée Générale devant approuver ces comptes, et uniquement sur rendez-vous un jour ouvré auprès du service comptabilité.

S'abstiennent : 434/5764 tantièmes, M. POCHAL OU MLLE MACRE Annabelle (219), M. ou Mme SIMARD Gerard (215),

Votent Pour : 5330/5330 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTÉE à la MAJORITE prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

8 - Affectation du boni de l'exercice 2020 aux travaux des terrasses en cours et à venir

(vote à la majorité de l' Article 24 de la Loi - clé de répartition : 001 - Charges communes générales)

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation de la présente assemblée générale, à savoir, le relevé général des dépenses et les annexes conformes au décret comptable du 14/03/2005 de la loi du 10/07/1965 décide d'affecter le boni de 7.548,75€ sur le compte courant du syndicat pour l'affecter au travaux des terrasses proposées à l'ordre du jour de la présente assemblée.

S'abstient : 215/5764 tantièmes, M. ou Mme SIMARD Gerard (215),

Votent Contre : 609/5549 tantièmes, M. ou Mme BAH IBRAHIMA (215), Mme HELLA BAHTITA (196), M. HEUBERT OU MELLE MULLER (198),

Votent Pour : 4940/5549 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTÉE à la MAJORITE prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

9 - Désignation du syndic

(vote à la majorité de l' Article 25 de la Loi - clé de répartition : 001 - Charges communes générales)

L'assemblée générale désigne le cabinet PRO.GESTION aux fonctions de syndic. Son mandat entrera en vigueur à effet du jeudi 01 juillet 2021 pour se terminer le 30 juin 2023, soit 729 jours.

Le contrat proposé est conforme aux nouvelles dispositions de la loi ALUR à savoir que les honoraires de gestion incluent dorénavant les honoraires de base, les vacations d'assemblée générale jusqu'à un horaire défini dans le contrat, les frais d'affranchissement (hors Assemblée Générale) ainsi que les frais de photocopies pour l'envoi des convocations et la diffusion du procès-verbal de l'Assemblée Générale annuelle.

HONORAIRES DE GESTION : 8 166,66 € HT soit 9 800,00 € TTC.

L'assemblée générale approuve les conditions du contrat de syndic joint à la convocation.
L'assemblée générale donne pleins pouvoirs au président de l'assemblée pour signer au nom du syndicat le contrat de syndic joint à la convocation.

S'abstiennent : 434/10000 tantièmes, Mme AUGUSTIN LILIANE (219), M. ou Mme BAH IBRAHIMA (215),

Votent Pour : 5330/10000 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTEE à la MAJORITE prévue par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

10 - Approbation du budget prévisionnel de l'exercice 2021 , arrêté à un montant annuel de 155 120,00 Euros.

(vote à la majorité de l' Article 24 de la Loi - clé de répartition : 001 - Charges communes générales)

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

Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic assisté du conseil syndical pour l'exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021 arrêté à la somme de 155 120,00 Euros.

Il sera appelé par quart au début de chaque trimestre civil (soit les 1ers janvier, 1er avril, 1er juillet, 1er octobre).

Un délai maximal de 15 jours est accordé pour procéder au règlement des sommes appelées.

Ces provisions seront régularisées une fois l'an, par comparaison avec les dépenses effectivement réalisées dans la copropriété. Cette régularisation entraînera l'envoi par le Syndic d'un récapitulatif des dépenses et d'un état individuel de répartition des charges, dès l'approbation des comptes par l'Assemblée Générale.

Dans le cas où les provisions versées par les copropriétaires seraient supérieures aux dépenses effectivement réalisées, ceux-ci disposeront d'un avoir à valoir sur les appels de fonds suivants. Dans le cas contraire (dépenses annuelles supérieures aux provisions) les copropriétaires devront régler sans délai au Syndic le différentiel.

S'abstiennent : 654/5764 tantièmes, M. ou Mme BAH IBRAHIMA (215), M. ou Mme BRAHIMI (220), M. POCHAL OU MLLE MACRE Annabelle (219),

Vote Contre : 219/5110 tantièmes, Mme AUGUSTIN LILIANE (219),

Votent Pour : 4891/5110 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTÉE à la MAJORITE prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

11 - Approbation du budget prévisionnel de l'exercice 2022 , arrêté à un montant annuel de 155 120,00 Euros.

(vote à la majorité de l' Article 24 de la Loi - clé de répartition : 001 - Charges communes générales)

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

Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic assisté du conseil syndical pour l'exercice 2022 arrêté à la somme de 155 120,00 euros.

Il sera appelé par quart au début de chaque trimestre civil (soit les 1er janvier, 1er avril, 1er juillet, 1er octobre).

Un délai maximal de 15 jours est accordé pour procéder au règlement des sommes appelées.

Ces provisions seront régularisées une fois l'an, par comparaison avec les dépenses effectivement réalisées dans la copropriété. Cette régularisation entraînera l'envoi par le Syndic d'un récapitulatif des dépenses et d'un état individuel de répartition des charges, dès l'approbation des comptes par l'Assemblée Générale.

Dans le cas où les provisions versées par les copropriétaires seraient supérieures aux dépenses effectivement réalisées, ceux-ci disposeront d'un avoir à valoir sur les appels de fonds suivants.

Dans le cas contraire (dépenses annuelles supérieures aux provisions) les copropriétaires devront régler sans délai au Syndic le différentiel.

S'abstiennent : 1130/5764 tantièmes, M. ANDRE OU MELLE SUN (222), M. ou Mme BAH IBRAHIMA (215), M. CHOVEAUX FABRICE (243), M. FINAZ de VILLAINÉ (2) Antoine (207), M. FINAZ de VILLAINÉ Antoine (243),

Votent Pour : 4634/4634 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTÉE à la MAJORITE prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

12 - Avance de trésorerie permanente prévue au règlement de copropriété

(vote à la majorité de l' Article 24 de la Loi - clé de répartition : 001 - Charges communes générales)

Conformément à l'article 35 du décret du 17 mars 1967, l'avance permanente de trésorerie appelé aussi fonds de roulement prévu dans votre règlement de copropriété peut être fixée et approuvée au maximum 1/6^{ème} du budget prévisionnel.

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide que ce montant est maintenu à votre avance actuelle qui s'élève à 25 250,23€,

S'abstiennent : 450/5764 tantièmes, M. FINAZ de VILLAINÉ (2) Antoine (207), M. FINAZ de VILLAINÉ Antoine (243),

Votent Pour : 5314/5314 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTÉE à la MAJORITE prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

13 - Election des membres du conseil syndical

Le syndic rappelle la constitution du conseil syndical voté lors de la précédente assemblée générale : Monsieur BRAHIMI, Monsieur CHEVAL, Madame DELPY, Mademoiselle GUYOT Axelle, Madame YVON Karine, Monsieur PAIN Stéphane.

Se présentent : Monsieur BRAHIMI, Monsieur CHEVAL, Madame DELPY, Mademoiselle GUYOT Axelle, Monsieur PAIN Stéphane.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme en qualité de membres du Conseil Syndical de la copropriété :

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de ne pas allouer de budget de fonctionnement au conseil syndical. Tous frais liés à la copropriété seront remboursés sur présentation de facture.

Monsieur BRAHIMI est candidat :

S'abstiennent : 669/10000 tantièmes, M. FINAZ de VILLAINÉ (2) (207), M. FINAZ de VILLAINÉ (243), M. ou Mme MASSON WILLIAM (219)

Votent Pour : 5095/10000 tantièmes

Monsieur BRAHIMI est élu au conseil syndical.

Monsieur CHEVAL est candidat :

S'abstiennent : 669/10000 tantièmes, M. FINAZ de VILLAINÉ (243), M. FINAZ de VILLAINÉ (2) (207), Mme AUGUSTIN LILIANE (219)

Votent Pour : 5095/10000 tantièmes

Monsieur CHEVAL est élu au conseil syndical.

Monsieur PAIN est candidat :

S'abstiennent : 693/10000 tantièmes, M. FINAZ de VILLAINÉ (2) (207), M. FINAZ de VILLAINÉ (243), M. CHOVEAUX FABRICE (243)

Votent Pour : 5071/10000 tantièmes

Monsieur PAIN est élu au conseil syndical.

Madame DELPY est candidate :

S'abstiennent : 450/10000 tantièmes, M. FINAZ de VILLAINÉ (2) (207), M. FINAZ de VILLAINÉ (243)

Votent Pour : 5314/10000 tantièmes

Madame DELPY est élue au conseil syndical.

Mademoiselle GUYOT Axelle est candidate :

S'abstiennent : 450/10000 tantièmes, M. FINAZ de VILLAINÉ (243), M. FINAZ de VILLAINÉ (2) (207)

Votent Pour : 5314/10000 tantièmes

Mademoiselle GUYOT Axelle est élue au conseil syndical.

Le conseil syndical est composé de Monsieur BRAHIMI, Monsieur CHEVAL, Madame DELPY, Mademoiselle GUYOT Axelle, Monsieur PAIN.

14 - Fixation du montant des contrats et marchés au-delà duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire.

(vote à la majorité de l' Article 25 de la Loi - clé de répartition : 001 - Charges communes générales)

Conformément à l'Article 21 de la Loi du 10/07/1965, l'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, fixe à 1.000,00 € TTC le seuil au-delà duquel le Syndic devra obligatoirement consulter le Conseil Syndical avant signature de contrats ou marchés.

S'abstiennent : 450/10000 tantièmes, M. FINAZ de VILLAINÉ (2) Antoine (207), M. FINAZ de VILLAINÉ Antoine (243),

Votent Pour : 5314/10000 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTÉE à la MAJORITE prévue par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

15 - Fixation du montant maximum des dépenses pouvant être engagées par le syndic après consultation du conseil syndical.

(vote à la majorité de l' Article 25 de la Loi - clé de répartition : 001 - Charges communes générales)

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, arrête à 10.000,00 € TTC, le montant maximum des dépenses pouvant être engagées par le Syndic après consultation préalable du conseil Syndical, et en dehors des sommes prévues au budget et des cas d'urgences.

Les votes par correspondance de 3 copropriétaires ont été requalifiés défailants car la résolution a été amendée en cours d'assemblée.

BERTHIER - SAN JUAN HERNANDEZ Remi et Ruben, HELLA BAHTITA, SIMARD Gerard

Sont défailants :

613/10000 tantièmes, MM. BERTHIER - SAN JUAN HERNANDEZ Remi et Ruben (202), Mme HELLA BAHTITA (196), M. ou Mme SIMARD Gerard (215), S'abstiennent : 1103/10000 tantièmes, M. ou Mme BAH IBRAHIMA (215), Mme DELPY OU MR PETRIK (219), M. FINAZ de VILLAINÉ (2) Antoine (207), M. FINAZ de VILLAINÉ Antoine (243), M. POCHAL OU Mlle MACRE Annabelle (219),

Votent Pour : 4048/10000 tantièmes

L'assemblée générale :

- constate que la Résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires ;
- procède, conformément à l'article 25.1, immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24.

S'abstiennent : 1103/5151 tantièmes, M. ou Mme BAH IBRAHIMA (215), Mme DELPY OU MR PETRIK (219), M. FINAZ de VILLAINÉ (2) Antoine (207), M. FINAZ de VILLAINÉ Antoine (243), M. POCHAL OU Mlle MACRE Annabelle (219),

Votent Pour : 4048/4048 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTÉE à la MAJORITE prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

16 - Mise en concurrence obligatoire pour le montant des marchés et des contrats

(vote à la majorité de l' Article 25 de la Loi - clé de répartition : 001 - Charges communes générales)

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, fixe le montant des contrats et marchés à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire à 3.000,00 € TTC.

S'abstiennent : 450/10000 tantièmes, M. FINAZ de VILLAINÉ (2) Antoine (207), M. FINAZ de VILLAINÉ Antoine (243),

Votent Pour : 5314/10000 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTÉE à la MAJORITÉ prévue par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

17 - Rapport audit énergétique

(sans vote)

1. BILAN EXISTANT

Identité		Etiquette	Dépériditions
Construction	≤ 50 m ² A	186	
Bâtiments	51 à 90 B		
	91 à 150 C		
Logements	151 à 230 D		
	231 à 330 E		
Surface	331 à 450 F		
	451 à 480 G		

La copropriété a été construite à la fin des années 70. Les normes d'isolation répondent donc à la réglementation thermique de 1974. Toutes les parois des bâtiments sont donc isolées avec les normes de l'époque.

Les murs de la résidence sont en béton. Une isolation thermique est présente à l'intérieur des logements. Cette isolation n'est pas aux normes actuelles mais est relativement performante. Il est important de notifier que la performance de l'isolation est différente selon l'orientation du mur : au Nord elle est plus performante qu'au Sud. L'aspect des murs est dégradé par le temps et les intempéries.

Les ponts thermiques représentent une grande part des déperditions de la résidence. En effet, chaque périmètre de toiture est un pont thermique sans compter ceux causés par les planchers intermédiaires et les murs refends. Pour réduire l'impact énergétique de ce poste, il faut que la copropriété travaille sur une

isolation par l'extérieur.

Les toitures de la résidence représentent une surface importante de déperdition. En effet, chaque appartement dispose d'une terrasse ou d'une toiture. Les déperditions par ce poste sont donc non négligeables. Certains copropriétaires ont entrepris des travaux depuis plusieurs années, les rénovations se font au fur et à mesure.

Les planchers bas sont de 2 types. Le plancher qui nous intéresse le plus dans l'étude est celui donnant sur les garages. Ce dernier est isolé mais l'isolant en place est vétuste et surtout dégradés. Il est important de prévoir une intervention sur ce poste pour homogénéiser cette isolation.

La plupart des menuiseries privatives ont été remplacées par les propriétaires.

La ventilation de la résidence joue un rôle essentiel dans le maintien de la santé du bâti et des occupants. Les moteurs installés sont dégradés et énergivores. Le système en place ne permet pas de limiter les pertes thermiques engendrées par l'extraction d'air.

2. BILAN DES PRECONISATIONS

Précos	Etiquette	Gain Énergétique	S1	S2	S3
Amélioration de l'isolation du plancher sur parking	179	4%	x	x	x
Amélioration du calorifugeage	177	5%	x	x	x
Isolation des toitures terrasses	166	11%	x	x	x
Isolation des pignons	170	9%		x	x
Isolation des façades	177	5%		x	x
Amélioration de la VMC	174	6%			x
Remplacement des convecteurs	180	3%			
Mise en place d'un réducteur de nuit	181	3%			x

Les préconisations permettent de vérifier l'impact des travaux de rénovation énergétique sur la résidence. On observe qu'étant donné les défauts d'isolation, les gains énergétiques de certains postes de travaux peuvent être particulièrement bénéfiques pour la copropriété.

Les toitures terrasses sont refaites ponctuellement par les copropriétaires. Il pourrait être intéressant de refaire toutes les terrasses restant en une seule fois pour profiter d'un prix de groupe.

Le remplacement de la VMC est également un poste qui permet de faire des économies importantes. En effet, la mise en place d'un système plus récent permet d'optimiser les débits

d'extraction d'air dans les logements en mettant en place des moteurs qui consomment moins d'électricité. La ventilation hygroréglable va donc permettre d'atteindre un gain très intéressant.

Il reste de quelques postes individuels pouvant permettre d'améliorer le confort global des occupants. Les radiateurs peuvent faire l'objets d'appels d'offre sur les 2 bâtiments ce qui permettrait de réduire le cout des travaux pour chaque propriétaire.

3. BILAN DES AIDES

Tous les postes étudiés permettent d'avoir accès aux Certificats d'Economies d'Energie.

Mais ces aides sont souvent négligeables lorsqu'un programme travaux plus complet peut permettre à la copropriété d'avoir un maximum d'aides. Dans le cadre du plan de relance, le gouvernement a mis en place un nouveau système nommé : MaPrimeRénov' Copropriété.

Pour avoir accès à ces aides, **la copropriété a besoin de respecter un critère de gain énergétique minimum de 35%. L'étude des scénarii permet de valider l'éligibilité de la copropriété.**

	Etiquette après travaux	Gain énergétique	Eligibilité à MaPrimeRénov' copropriété
Scénario 1	151	19%	NON
Scénario 2	133	29%	NON
Scénario 3	121	35%	OUI

18 - Affectation des soldes créditeurs des exercices antérieurs d'un montant de 3.082,23€ sur le compte courant afin de financer une partie des travaux de réfection des terrasses

(vote à la majorité de l' Article 24 de la Loi - clé de répartition : 001 - Charges communes générales)

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide d'affecter les soldes créditeurs des exercices antérieurs d'un montant de 3.082,23€ sur le compte courant. Cette somme sera utilisée pour financer une partie des travaux de réfection des terrasses présentées dans la présente convocation.

S'abstiennent : 884/5764 tantièmes, M. ou Mme BAH IBRAHIMA (215), M. FINAZ de VILLAINÉ (2) Antoine (207), M. FINAZ de VILLAINÉ Antoine (243), M. ou Mme MASSON WILLIAM (219),

Votent Pour : 4880/4880 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTÉE à la MAJORITE prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

19 - Décision à prendre concernant l'exécution des travaux de réfection de plusieurs

Terrasses

(vote à la majorité de l' Article 24 de la Loi - clé de répartition : 001 - Charges communes générales)

19.1 - Décision de réaliser les travaux

L'assemblée générale après avoir :

- Pris connaissance que madame PETIT et monsieur CHOVEAUX subissent des écoulements d'eau qui impactent le lot de madame LEDOUIT. Des investigations sont en cours afin d'établir les devis nécessaires.
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical
- et délibéré

Décide de valider les travaux nécessaires à venir concernant les terrasses de mesdames LEDOUIT et PETIT, et de monsieur CHOVEAUX.

S'abstiennent : 887/5764 tantièmes, M. ANDRE OU MELLE SUN (222), M. FINAZ de VILLAIN (2) Antoine (207), M. FINAZ de VILLAIN Antoine (243), M. ou Mme SIMARD Gerard (215),

Vote Contre : 198/4877 tantièmes, M. HEUBERT OU MELLE MULLER (198),

Votent Pour : 4679/4877 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTEE à la MAJORITE prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

19.2 - Choix de l'entreprise.

L'assemblée générale ayant :

- précédemment décidé des travaux de réfection des terrasses susvisées,
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical,

L'assemblée générale donne mandat au Conseil Syndical assisté du syndic pour choisir une proposition de l'entreprise les étancheurs parisiens en charge des investigations pour un montant maximum de 10.000,00€ euros TTC.

S'abstiennent : 884/5764 tantièmes, M. FINAZ de VILLAIN (2) Antoine (207), M. FINAZ de VILLAIN Antoine (243), M. POCHAL OU MELLE MACRE Annabelle (219), M. ou Mme SIMARD Gerard (215),

Vote Contre : 198/4880 tantièmes, M. HEUBERT OU MELLE MULLER (198),

Votent Pour : 4682/4880 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTEE à la MAJORITE prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

19.3 - Echancier des appels de fonds

Compte tenu des décisions prises précédemment, l'Assemblée Générale autorise le syndic à financer des travaux via le fonds travaux pour un montant total de 10.000,00 € nécessaires au financement des travaux.

Financement exigible à 100% le 1er juillet 2021 via un appel de Fonds réparti en charges communes générales.. Cette Résolution est ADOPTEE à la MAJORITE prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

20 - Décision à prendre concernant l'exécution des travaux de réfection des Terrasses:

MASSON, HERVE, GUYOT

(vote à la majorité de l' Article 24 de la Loi - clé de répartition : 001 - Charges communes générales)

20.1 - Décision de réaliser les travaux

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés joints à la convocation
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical
- et délibéré

Décide d'effectuer les travaux suivants :

- Réfection étanchéité – Terrasse R+3 au-dessus de Mme MASSON selon le devis des Etancheurs Parisiens n° E 21 05 05844 d'un montant de 11.230,43€ TTC
- Réfection de la terrasse de Mme HERVE selon le devis des Etancheurs Parisiens n° E 21 05 05843 d'un montant de 21.195,13€ TTC
- Réfection étanchéité R+3 au-dessus de Mme GUYOT (salon) selon le devis des Etancheurs Parisiens n° E 21 05839 d'un montant de 9.420,30€ TTC

S'abstiennent : 1103/5764 tantièmes, M. FINAZ de VILLAINÉ (2) Antoine (207), M. FINAZ de VILLAINÉ Antoine (243), M. ou Mme MASSON WILLIAM (219), M. POCHAL OU MLE MACRE Annabelle (219), M. ou Mme SIMARD Gerard (215),

Votent Contre : 420/4661 tantièmes, M. ANDRE OU MELLE SUN (222), M. HEUBERT OU MELLE MULLER (198),

Votent Pour : 4241/4661 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTEE à la MAJORITE prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

20.2 - Choix de l'entreprise.

L'assemblée générale ayant :

- précédemment décidé des travaux de réfection des terrasses susvisées,
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical,

Décide d'effectuer les travaux suivants selon les devis des Etancheurs Parisiens :

- Réfection étanchéité – Terrasse R+3 au-dessus de Mme MASSON selon le devis des Etancheurs Parisiens n° E 21 05 05844 d'un montant de 11.230,43€ TTC
- Réfection de la terrasse de Mme HERVE selon le devis des Etancheurs Parisiens n° E 21 05 05843 d'un montant de 21.195,13€ TTC
- Réfection étanchéité R+3 au-dessus de Mme GUYOT (salon) selon le devis des Etancheurs Parisiens n° E 21 05839 d'un montant de 9.420,30€ TTC

S'abstiennent : 1102/5764 tantièmes, M. ANDRE OU MELLE SUN (222), M. ou Mme BAH IBRAHIMA (215), M. FINAZ de VILLAINÉ (2) Antoine (207), M. FINAZ de VILLAINÉ Antoine (243), M. ou Mme SIMARD Gerard (215),

Vote Contre : 198/4662 tantièmes, M. HEUBERT OU MELLE MULLER (198),
Votent Pour : 4464/4662 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTÉE à la MAJORITE prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

20.3 - Echancier des appels de fonds

Compte tenu des décisions prises précédemment, l'Assemblée Générale autorise le syndic à financer les travaux via :

- Concernant le devis n° E 21 05 05843 d'un montant de 21.195,13€ TTC : 5.000.00€ - compte 10500 (Alur), + 7.294, 24€ - compte 10370 (Fonds spécial 2) + appel de fonds travaux de 8.900,89€ TTC
- Concernant le devis n° E 21 05 05844 d'un montant de 11.230,43 € TTC : 5.477,55€ - compte 10500 (Alur), + appel de fonds travaux de 5.752,88€ TTC
- Concernant le devis n° E 21 05839 d'un montant de 9.420,30€ : appel de fonds travaux de 9.420,30€ TTC.

Financement exigible des appels de fonds travaux restants à 100% le 1 er juillet 2021 en charges communes générales. (8.900,89€ TTC+5.752,88€ TTC+9.420,30€)

S'abstiennent : 1102/5764 tantièmes, M. ANDRE OU MELLE SUN (222), M. ou Mme BAH IBRAHIMA (215), M. FINAZ de VILLAIN (2) Antoine (207), M. FINAZ de VILLAIN Antoine (243), M. ou Mme SIMARD Gerard (215),
Vote Contre : 198/4662 tantièmes, M. HEUBERT OU MELLE MULLER (198),
Votent Pour : 4464/4662 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTÉE à la MAJORITE prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

21 - Décision à prendre concernant l'exécution des travaux de réfection de l'étanchéité de la terrasse de madame GUYOT R+1

(vote à la majorité de l' Article 24 de la Loi - clé de répartition : 001 - Charges communes générales)

21.1 - Décision de réaliser les travaux

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés joints à la convocation
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical
- et délibéré

Décide d'effectuer les travaux suivants : réfection de l'étanchéité de la terrasse de madame GUYOT R+1. Les travaux préparatoires : dépose du plancher bois est à la charge de madame GUYOT, soit la somme de 1.448,30€ TTC.

Réfection toiture terrasse au-dessus appartement DELAMOTTE S'abstiennent : 1533/5764 tantièmes, M. ou Mme BAH IBRAHIMA (215), MM. BERTHIER - SAN JUAN HERNANDEZ Remi et Ruben (202), M. EPAILLARD PIERRE-ETIENNE (232), M. FINAZ de VILLAIN (2) Antoine (207), M. FINAZ de VILLAIN Antoine (243), M. POCHAL OU MELLE MACRE Annabelle (219), M. ou Mme SIMARD Gerard (215),
Vote Contre : 198/4231 tantièmes, M. HEUBERT OU MELLE MULLER (198),
Votent Pour : 4033/4231 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTÉE à la MAJORITE prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

21.2 - Choix de l'entreprise.

L'assemblée générale ayant :

- précédemment décidé des travaux de la Réfection toiture terrasse au-dessus appartement DELAMOTTE réfection de l'étanchéité de la terrasse de madame GUYOT R+1
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical
- et délibéré

Décide de procéder aux travaux de réfection de l'étanchéité – Terrasse de Mme GUYOT R+1 selon le devis n° D- E- 21-05- 05838 d'un montant de 29.007,64 € TTC déduction faite des travaux privatifs à la charge du propriétaire.

S'abstiennent : 880/5764 tantièmes, M. ou Mme BAH IBRAHIMA (215), M. FINAZ de VILLAIN (2) Antoine (207), M. FINAZ de VILLAIN Antoine (243), M. ou Mme SIMARD Gerard (215),

Votent Contre : 616/4884 tantièmes, M. ANDRE OU MELLE SUN (222), Mme HELLA BAHTITA (196), M. HEUBERT OU MELLE MULLER (198),

Votent Pour : 4268/4884 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTÉE à la MAJORITE prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

21.3 - Echancier des appels de fonds

Compte tenu des décisions prises précédemment, l'Assemblée Générale autorise le syndic à financer les travaux via :

Le compte 56 : 9.318,62€ TTC + BONI faisant suite approbation des comptes de :7.548,75€ TTC+3.503,83€ (solde compte 60) + 8.636,44€ du compte 10500 (Fonds Alur).

Financement à :100 % le 1^{er} juillet 2021 via les comptes travaux ci-dessus

SANS APPEL DE FONDS TRAVAUX supplémentaires pour les copropriétaires. Cette Résolution est ADOPTÉE à la MAJORITE prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

22 - Réfection de la terrasse de madame GUYOT : changement de l'entreprise en charge des travaux.(Duplex et chambre). Résolution n°16.1 adoptée par l'assemblée générale du 19 /10/2020

(vote à la majorité de l' Article 24 de la Loi - clé de répartition : 001 - Charges communes générales)

Le syndic informe l'assemblée générale que l'entreprise TEEPI est en liquidation judiciaire et ne pourra assurer les travaux votés en octobre 2020.

L'assemblée générale après en avoir délibéré, autorise de réaliser les travaux de réfection des toitures terrasses n°49-50 (Duplex et Chambre) par l'entreprise Les Etancheurs Parisiens. Devis DE 21 0505639 d'un montant de 16.496,17€ TTC. Ces travaux sont déjà appelés et seront financés par le compte travaux 70200 pour la somme totale de 16.496,17€ TTC.

PAS D'APPEL DE FONDS TRAVAUX supplémentaires pour les copropriétaires.

S'abstiennent : 1102/5764 tantièmes, M. ANDRE OU MELLE SUN (222), M. ou Mme BAH IBRAHIMA (215), M. FINAZ de VILLAINÉ (2) Antoine (207), M. FINAZ de VILLAINÉ Antoine (243), M. ou Mme SIMARD Gerard (215),

Vote Contre : 198/4662 tantièmes, M. HEUBERT OU MELLE MULLER (198),

Votent Pour : 4464/4662 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTÉE à la MAJORITE prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

23 - Annulation de la résolution n° 16.3 obligations administratives de l'assemblée du 19 octobre 2020

(vote à la majorité de l' Article 24 de la Loi - clé de répartition : 001 - Charges communes générales)

L'assemblée générale après en avoir délibéré, décide l'annuler la résolution n°16.3 intitulée obligations administratives du 19 octobre 2020.

S'abstiennent : 884/5764 tantièmes, M. ou Mme BAH IBRAHIMA (215), M. FINAZ de VILLAINÉ (2) Antoine (207), M. FINAZ de VILLAINÉ Antoine (243), M. POCHAL OU MELLE MACRE Annabelle (219),

Votent Pour : 4880/4880 tantièmes

Votent Pour : 4880/4880 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTÉE à la MAJORITE prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

24 - Dommages ouvrage souscription pour les terrasses GUYOT - MASSON- HERVE- PETIT- CHOVEAUX faisant suite aux travaux votés

(vote à la majorité de l' Article 24 de la Loi - clé de répartition : 001 - Charges communes générales)

L'assemblée générale ayant pris connaissance du caractère obligatoire de l'assurance dommages-ouvrage (loi du 04 janvier 1978), décide de souscrire l'extension de la garantie aux dommages aux existants pour un montant de 2.215,00 € TTC pour les travaux des terrasses GUYOT – MASSON – HERVE – PETIT (Forfait irréductible, frais de dossier inclus pour un montant total du marché de travaux compris entre 90.001,00 € et 190.000,00€ TTC).

La police d'assurance sera financée via le budget prévisionnel

S'abstiennent : 1338/5764 tantièmes, M. ANDRE OU MELLE SUN (222), M. EPAILLARD PIERRE-ETIENNE (232), M. FINAZ de VILLAINÉ (2) Antoine (207), M. FINAZ de VILLAINÉ Antoine (243), M. POCHAL OU MELLE MACRE Annabelle (219), M. ou Mme SIMARD Gerard (215),

Vote Contre : 215/4426 tantièmes, M. ou Mme BAH IBRAHIMA (215),
Votent Pour : 4211/4426 tantièmes **Cette Résolution est ADOPTÉE à la MAJORITE prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.**

25 - Autorisation du syndic à introduire une action en justice en demande des charges impayées à l'encontre des Domaines

25 - Autorisation du syndic à agir en justice

A date de la présente convocation, et malgré les différentes relances et mises en demeure faites par le syndic, madame ONDOUA Rachel est débitrice de la somme de 26.291,38€ €.

L'assemblée générale :

Habilite son syndic, dans les conditions de l'article 55 du décret du 17 mars 1967, à introduire une demande en paiement des charges impayées à l'encontre des Domaines, es qualités aux fins de palier une éventuelle carence des Domaines dans le traitement du dossier s'agissant notamment de la vente forcée.

Pour ce faire, l'assemblée générale donne tout pouvoir au syndic, notamment de signer tous actes, de participer à toutes expertises, de faire toutes déclarations et de se faire assister de l'avocat du syndicat des copropriétaires, maître ADANI.

Conformément à l'article 55 du décret du 17 mars 1967, le syndic informera les copropriétaires de l'avancement de la procédure lors de chaque prochaine assemblée générale.

S'abstiennent : 884/5764 tantièmes, M. ou Mme BAH IBRAHIMA (215), M. FINAZ de VILLAINÉ (2) Antoine (207), M. FINAZ de VILLAINÉ Antoine (243), M. POCHAL OU MLE MACRE Annabelle (219),

Votent Pour : 4880/4880 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTÉE à la MAJORITE prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

26 - Honoraires du syndic pour l'ensemble des travaux réalisés en résolutions 19.1, 20.1, 21.1, 22

(vote à la majorité de l' Article 24 de la Loi - clé de répartition : 001 - Charges communes générales)

L'assemblée générale après en avoir délibéré, décide qu'au titre du suivi administratif, comptable et financier des travaux de réfection des terrasses susvisées, décide de fixer les honoraires du syndic à 2%HT des travaux conformément au contrat de syndic

Les votes par correspondance de 1 copropriétaire(s) ont été requalifiés défaillants car la résolution à été amendée en cours d'assemblée.

HELLA BAHTITA

Est défaillant(e) :

196/5568 tantièmes, Mme HELLA BAHTITA (196), S'abstiennent : 867/5568 tantièmes, M. ou Mme BAH IBRAHIMA (215), MM. BERTHIER - SAN JUAN HERNANDEZ Remi et Ruben (202), M. FINAZ de VILLAINÉ (2) Antoine (207), M. FINAZ de VILLAINÉ Antoine (243),

Vote Contre : 215/4701 tantièmes, M. ou Mme SIMARD Gerard (215),
Votent Pour : 4486/4701 tantièmes **Cette Résolution est ADOPTÉE à la MAJORITE prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.**

27 - Contrat d'architecte - Décision à prendre concernat le projet de réfection des terrasses

(vote à la majorité de l' Article 24 de la Loi - clé de répartition : 001 - Charges communes générales)

L'assemblée générale après avoir :

- Pris connaissance du rapport d'audit, et de la situation des terrasses,
- Pris connaissance de l'information du syndic
- Pris connaissance de l'avis du conseil syndical,
- Et délibéré,

Décide de valider la mission de maîtrise d'œuvre N° 02-0521-AH du cabinet Entre Parenthèses afin d'étudier **un projet de réfection des terrasses (étanchéité)** de l'ensemble de la résidence selon la Phase 01 de la proposition annexée : étude, visite sur site, réalisation d'un dossier de plans de l'ensemble des terrasses, analyse des pathologies existantes, rédaction d'un DCE lot Etanchéité, organisation de trois appels d'offre, leur analyse et présentation d'un dossier d'étude à la copropriété.

Le montant des honoraires de 5.300,00€ HT, soit 6.320,00€ TTC sera financé en charges communes générales et appelé à **100% le 1^{er} janvier 2022.**

S'abstiennent : 1364/5764 tantièmes, M. ou Mme BAH IBRAHIMA (215), M. ou Mme CHEVAL (248), M. EPAILLARD PIERRE-ETIENNE (232), M. FINAZ de VILLAINÉ (2) Antoine (207), M. FINAZ de VILLAINÉ Antoine (243), M. POCHAL OU Mlle MACRE Annabelle (219),

Votent Contre : 609/4400 tantièmes, Mme HELLA BAHTITA (196), M. HEUBERT OU MELLE MULLER (198), M. ou Mme SIMARD Gerard (215),

Votent Pour : 3791/4400 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTÉE à la MAJORITE prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

28 - information sur impayés

(sans vote)

Le syndic informe l'assemblée du suivi des impayés de la résidence, notamment les cas suivants :

- Mme AUGUSTIN : Jugement du 29 juin 2021 :il a autorisé Madame Liliane AUGUSTIN à régler sa dette en 23 mensualités de 250 € payable le 10 de chaque mois, la première échéance devant avoir lieu le mois suivant la signification du jugement et la dernière échéance soldant la dette.
Une clause de déchéance du terme a été prévue à défaut de règlement à bonne date d'une seule échéance mensuelle.
Par ailleurs, Madame Liliane AUGUSTIN a été condamnée au paiement de la somme de 500 € à titre de dommages et intérêts et 900 € sur le fondement des dispositions de

l'article 700 du Code de Procédure Civile outre les dépens, l'exécution provisoire étant de droit.

- Mme ONDOUA Rachel : compte débiteur de 26.291,38€.

Aussi, nous vous prions de prendre lecture du rappel sur le fonctionnement des relances, en règle générale, en cas de non-paiement des charges :

Suite à l'envoi de votre appel de fonds, un premier rappel (sans frais) vous est adressé en cas de non-paiement de vos charges dans un délai de 20 à 25 jours.

En cas de non-retour à ce rappel, une 1^{ère} mise en demeure (50 euros) vous est ensuite adressée environ 45 jours après l'envoi de votre appel de fonds puis une seconde mise en demeure (62 euros) environ 70 jours après.

Si aucune solution n'a été apportée par le débiteur, le dossier est ensuite transmis à l'avocat qui enverra une ultime mise en demeure avant l'ouverture d'une procédure. »

29 - Concernant l'ASL

(sans vote)

L'assemblée prend acte des travaux des travaux votés à lors de l'assemblée de l'ASL du 6 mai 2021 :

- Remplacement de 9 candélabres en technologie LED 28W (dont 2 en urgence).

La répartition de la dépense se fera sur 2 ans :

- a) 4 Appels sur 2020-2021 pour 2 candélabres pour un montant de 7.334,80€
- b) 4 Appels sur 2020-2021 pour 7 têtes de candélabres pour un montant de 8.269,80€

- Remplacement de deux appliques murales plus une prise de courant dans le local poubelle selon un devis de 2.949,65€ TTC.

La répartition de la dépense sera de 35.828% pour le SDC Les Terrasses et sera financée via le budget prévisionnel.

Dépôts d'ordures sauvages : ceux qui seront enregistrés par les caméras et identifiés seront sanctionnés par une indemnité forfaitaire d'enlèvement de 250€ minimum et facturés aux contrevenants.

30 - Lettre recommandé électronique

(vote individuel)

Propriétaires qui donnent leur accord pour recevoir à partir de ce jour des LRE

- **ANDRE OU MME SUN**
- **PAIN**
- **HEUBERT**
- **EPAILLARD**
- **SHARMA**
- **MOHARAME**
- **AUGUSTIN**

31 - Autorisation permanente à accorder à la police et à la gendarmerie nationale pour pénétrer dans les parties communes.

(vote à la majorité de l' Article 24 de la Loi - clé de répartition : 001 - Charges communes générales)

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, autorise de manière permanente les services de police et de gendarmerie à pénétrer dans les parties communes en cas de besoin.

S'abstiennent : 450/5764 tantièmes, M. FINAZ de VILLAINÉ (2) Antoine (207), M. FINAZ de VILLAINÉ Antoine (243),

Votent Pour : 5314/5314 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTÉE à la MAJORITE prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

32 - Assemblée en visioconférence

(vote à la majorité de l' Article 24 de la Loi - clé de répartition : 001 - Charges communes générales)

L'assemblée générale, en application de l'article 17-1 A de la loi du 10 juillet 1965 et l'article 13-1 du décret de 1967, décide de permettre aux copropriétaires de voter par visioconférence.

Les moyens, supports techniques et garanties d'identification sont indiqués dans la proposition de contrat ci-jointe.

Afin de s'assurer de l'identité de chaque participant, il sera prévu que la solution retenue devra émettre un lien de connexion unique et individuel pour chaque copropriétaire.

L'assemblée générale vote un budget de 5 euros par copropriétaire inclus dans le budget de fonctionnement.

L'utilisation de la visioconférence ne sera pas systématique mais discutée avec le conseil syndical assemblée par assemblée en fonction du contexte. Des assemblées générales mixtes (présentiel + visio) pourront également être mises en place.

S'abstiennent : 1295/5764 tantièmes, M. ou Mme BAH IBRAHIMA (215), Mme DELPY OU MR PETRIK (219), M. FINAZ de VILLAINÉ (2) Antoine (207), M. FINAZ de VILLAINÉ Antoine (243), Mme HELLA BAHTITA (196), M. ou Mme SIMARD Gerard (215),

Votent Pour : 4469/4469 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTÉE à la MAJORITE prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

33 - Questions diverses

(sans vote)

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant plus la parole, le Président, après élargement de la feuille de présence par les membres du Bureau, lève la séance à 21H50.

LE PRESIDENT

DocuSigned by:

80C6BC1749254B4...

LE SECRETAIRE

DocuSigned by:

E0818891B3464AB...

LES SCRUTATEURS

DocuSigned by:

7E5FCF0385FE457...

PROCES VERBAL DIFFUSE LE :

Extrait de l'article de la loi n° 65 557 du 10 juillet 1965, et de l'article 14, de la loi n° 85 1470 du 31 décembre 1985.

Alinéa 2

"Les actions qui ont pour objet de contester les décisions d'Assemblée Générale 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 (loi 85-1470 du 31 décembre 1985), dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'Assemblée Générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le Syndic des travaux décidés par l'Assemblée Générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa.

Cette opposition devra être faite par assignation devant le Tribunal de Grande Instance du lieu de la situation de l'immeuble.

Extrait de l'article 35-IV de la loi n° 94 624 du 21 juillet 1994;

Dernier alinéa "Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32-1 du Nouveau Code de procédure civile, celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive, est de 152,45 € à 3.049 € lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'une Assemblée Générale concernant les travaux mentionnés au paragraphe "c" de l'article 26.