



IMMO DE FRANCE PARIS ILE-DE-FRANCE

SAS 29.321.164,85 Euros - RCS 529 196 412

Siège social : IMMO DE FRANCE PARIS IDF 67/69 Boulevard Bessières - CS 35260 - 75176 PARIS CEDEX 17

VERSAILLES

7 ter rue de la Porte de Buc

Tél : 01 30 24 99 00

78000 Versailles

N° TVA intracommunautaire FR 45529196412 - Carte professionnelle CPI75012016000005019 délivrée par la CCI C

Garanties : CECG 59, avenue Pierre Mendès France L 901320184820 86547 - 13701745:49:80:26:TF1

www.immodefrance.com



PROCES VERBAL

A rappeler impérativement

N/Réf. : S 3258.00830_296474 EPAMSA

RECOMMANDE A.R.

ETS EPAMSA
AGISSANT POUR L EPFIF
1 RUE DE CHAMPAGNE
78200 MANTES LA JOLIE

EPAMSA
ARRIVE LE

13 MAI 2024

PARIS CEDEX 17, le 26 avril 2024

Syndicat des copropriétaires
92 LOGEMENTS

Affaire suivie par : MALKI Anissa

Madame, Monsieur,

Nous vous prions de bien vouloir trouver ci-joint le procès-verbal de l'**Assemblée générale Ordinaire** de votre résidence qui s'est tenue le jeudi 25 avril à 18h00.

Nous vous rappelons que vous pourrez trouver le document procès-verbal en format numérique sur votre espace client. Ce même espace vous donne la possibilité d'un paiement en ligne sécurisé.

Vous en souhaitant bonne réception,

Croyez Madame, Monsieur, en nos sentiments les meilleurs.

Anissa MALKI



**PROCES VERBAL
ASSEMBLEE DU 25/04/2024**

**Syndicat des Copropriétaires
92 LOGEMENTS**

**A rappeler impérativement
N/Réf. : 3258/AG41068
A.G du 25/04/2024**

MANTES LA JOLIE, le 25/04/2024.

**PROCES VERBAL D'ASSEMBLEE GENERALE DU SYNDICAT DES
COPROPRIETAIRES
92 LOGEMENTS
BD SULLY/RUE CLEMENT ADER ALLEE ADOLPHE PEGOUD
78200 - MANTES LA JOLIE**

L'AN DEUX MILLEVINGT-QUATRE, LE VINGT-CINQ AVRIL A 18H00

Les copropriétaires se sont réunis en assemblée générale,
AGORA - SALLE A 254 Bd du Maréchal Juin - 78200 MANTES LA JOLIE, sur convocation adressée par le Syndic IMMO DE
FRANCE PARIS IDF par lettre recommandée avec accusé de réception, afin de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

RESOLUTION 1 : Election du président de séance

Majorité : Article24 – Base de répartition : CCG

RESOLUTION 2 : Election du/des scrutateurs

Majorité : Article24 – Base de répartition : CCG

RESOLUTION 3 : Election du secrétaire de séance

Majorité : Article24 – Base de répartition : CCG

RESOLUTION 4 : Rapport du conseil syndical

Majorité : SansVote

RESOLUTION 5 : Approbation des comptes de l'exercice clos 2022

Majorité : Article24 – Base de répartition : CCG

RESOLUTION 6 : Approbation des comptes de l'exercice clos 2023

Majorité : Article24 – Base de répartition : CCG

RESOLUTION 7 : Désignation du syndic

Majorité : Article25 – Base de répartition : CCG

RESOLUTION 8 : Approbation du budget prévisionnel du 01/01/2025 au 31/12/2025

Majorité : Article24 – Base de répartition : CCG

RESOLUTION 9 : Désignation du Conseil Syndical

Majorité : Titre

RESOLUTION 10 : Allocation budget prévisionnel pour le conseil syndical

Majorité : Article25 – Base de répartition : CCG

RESOLUTION 11 : Montant des marchés et contrats pour lesquels la mise en concurrence est obligatoire

Majorité : Article25 – Base de répartition : CCG

A

RESOLUTION 12 : Montant des marchés et contrats pour lesquels la consultation du conseil syndical est obligatoire
Majorité : Article 25 – Base de répartition : CCG

RESOLUTION 13 : Suite à la reprise comptable de RB COPRO - compte de charges ménage débiteur de 10 960.56€ non réparti durant l'exercice 2019
Majorité : Titre

RESOLUTION 14 : Suite à la reprise comptable de RB COPRO - compte vendeur copropriétaire BEMBA LOCKO
Majorité : Titre

RESOLUTION 15 : ACTION A L'ENCONTRE DU CABINET SOUIZET
Majorité : Titre

RESOLUTION 16 : ACTION A L'ENCONTRE D'EIFPAGE
Majorité : Titre

RESOLUTION 17 : Assistance et Conseil En Thermique (ACET) pour le suivi d'exploitation des installations de chauffage
Majorité : Titre

RESOLUTION 18 : Action en responsabilité professionnelle a l'encontre de RB COPRO
Majorité : Titre

RESOLUTION 19 : ECLAIRAGE DES PARTIES COMMUNES BATIMENT A
Majorité : Titre

RESOLUTION 20 : ECLAIRAGE DES PARTIES COMMUNES BATIMENT B
Majorité : Titre

RESOLUTION 21 : ECLAIRAGE DES PARTIES COMMUNES BATIMENT C
Majorité : Titre

RESOLUTION 22 : Application d'un forfait de consommation EC/EF
Majorité : Article 24 – Base de répartition : CCG

RESOLUTION 23 : Constitution "FONDS TRAVAUX"
Majorité : Article 25 – Base de répartition : CCG

RESOLUTION 24 : Mandat à donner au conseil syndical pour choisir le nouveau prestataire qui s'assurera le remplacement des compteurs ECS/EF, l'entretien des compteurs et le relevé annuel
Majorité : Article 25 – Base de répartition : CCG

RESOLUTION 25 : Archives du syndicat
Majorité : Article 25 – Base de répartition : CCG

RESOLUTION 26 : Autorisation à donner au syndic pour effectuer une demande d'aide à la gestion
Majorité : Article 24 – Base de répartition : CCG

RESOLUTION 27 : Information sur les procédures en cours
Majorité : SansVote

Présent(s) et représenté(s)	28 copropriétaire(s)	Représentant	4518 / 10000 tantièmes
Dont votant(s) par correspondance	2 copropriétaire(s)	Représentant	242 / 10000 tantièmes

Absent(s)	51 copropriétaire(s)	Représentant	5482 / 10000 tantièmes
-----------	----------------------	--------------	------------------------

Liste des absents

M./MME AANABOU (121), MME AHMID TAHMINA (93), M./MME AMRI (93), SCI ARRIS C/O M.BENZERROUK (90), M./MME AYAD FATMA (121), M. BEMBA YAN-JHARO (122), M./MME BENZERROUK HOCINE (87), M. BOUDINA (107), M. BOUROTTE YANN (87), M./MME CABUK ALI (107), M. CHENTOUF NADJI (122), M./MME COULIBALY (121), M. DA ROCHA PAULO (90), MME DARRY (122), MME DEKKAR (106), M./MME DUPRAY (106), M./MME EL AMRANI (106), M./MME EL Khabab (121), M./MME EL MAHJOUBI ALI (93), M./MME GORY (121), M./MME HILMI H. (87), SCI IMA IMO MANTES (122), M./MME IZIKKI (93), MME JEUNESSE (87), M./MME KESSOULA (123), M./MME KIRECHE BOUALEM / MALIKA (121), M./MME KOUKEB LAHCEN (123), M./MME LAQUHAL FATIHA (121), MME LBAZ KHADIJA (106), M./MME LEMZAOURI NADIA (107), M./MME MAHENDRAN (90), ADMIN. MAIRIE DE MANTES-LA-JOLIE (106), M./MME MEBROUKI LAKHDAR (93), M. NDUWAYO AUDRY (106), M. OUARDANI JILALI (106), M./MME PAVALARAJAH (137), MME PITA (121), MME POULAT MARIE-ANTOINETTE (106), M. QAYUM MOHAMMAD (122), INDIV RAMOUCH / MYAMI MOHAMED / ZAHRA (122), MME RODOLPHE JOSETTE (87), M. SEOUD (93), M./MME SHANTHAKUMAR KANDIAH (107), M./MME SHEIKH SALAM (106),

L'Assemblée Générale procède à la composition du bureau :

RESOLUTION 1 : Election du président de séance

Majorité : Article24 – Base de répartition : CCG

M./MME JBARI ISMAIL a été élu président de séance.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 28 copropriétaires représentant 4518 / 4518 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 4518 / 4518 tantièmes.

RESOLUTION 2 : Election du/des scrutateurs

Majorité : Article24 – Base de répartition : CCG

M./MME EL MOUINI HABIB a été élu scrutateur de séance.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 28 copropriétaires représentant 4518 / 4518 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 4518 / 4518 tantièmes.

RESOLUTION 3 : Election du secrétaire de séance

Majorité : Article24 – Base de répartition : CCG

MME MALKI Anissa a été élue secrétaire de séance.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 28 copropriétaires représentant 4518 / 4518 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 4518 / 4518 tantièmes.

RESOLUTION 4 : Rapport du conseil syndical

Majorité : SansVote

Le conseil syndical rend compte de l'exécution de sa mission concernant l'exercice écoulé.

Est arrivé en cours de séance : M./MME LAQUHAL FATIHA (121), M./MME LEMZAOURI NADIA (107)

La feuille de présence fait désormais référence à 4746 tantièmes présents, représentés ou votant par correspondance sur 10000 tantièmes.

RESOLUTION 5 : Approbation des comptes de l'exercice clos 2022

Majorité : Article24 – Base de répartition : CCG

Le syndic précise avoir procédé aux correctifs suivants :

- corrections des TVA notamment auprès de DALKIA qui a apporté un correctif sur la TVA jusqu'à 2019
- la prestation de ménage restera en charges communes générales conformément aux dispositions du règlement de copropriété
- la prestation de dératisation restera en charges communes générales conformément aux dispositions du règlement de copropriété

Il est précisé que la reprise comptable est partielle car il manque des éléments :

- la répartition des charges 2021 et 2022.

AN

i.j

CH

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation et nécessaires à la validité de la décision, approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes de l'exercice clos au 31/12/2022.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 29 copropriétaires représentant 4625 / 4625 tantièmes
S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 121 / 4746 tantièmes
M. BETOUCHE MENAD (121)

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 4625 / 4625 tantièmes.

RESOLUTION 6 : Approbation des comptes de l'exercice clos 2023

Majorité : Article 24 – Base de répartition : CCG

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation et nécessaires à la validité de la décision, approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes de l'exercice clos au 31/12/2023.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 29 copropriétaires représentant 4625 / 4625 tantièmes
S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 121 / 4746 tantièmes
M. BETOUCHE MENAD (121)

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 4625 / 4625 tantièmes.

RESOLUTION 7 : Désignation du syndic

Majorité : Article 25 – Base de répartition : CCG

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation et nécessaires à la validité de la décision, désigne en qualité de syndic, IMMO DE FRANCE PARIS IDF, société au capital de 29 321 164.85€, dont le siège social est 67/69 Boulevard Bessières - CS 35260 75176 PARIS CEDEX 17, immatriculée au RCS de PARIS, sous le numéro 529 196 412, garantie par CECG 59, avenue Pierre Mendès France - 75013 PARIS, titulaire de la carte professionnelle n° CPI75012016000005019, enregistrée à l'ORIAS sous le numéro 17003269 et ce pour une durée de 2 ans et 5 mois, à compter du 26/04/2024 jusqu'au 30/09/2026.

L'assemblée générale approuve les conditions du contrat de syndic joint à la convocation, pour la rémunération forfaitaire annuelle de 19 706.40€ TTC, pour l'exercice et donc à effet du 25/04/2024, et donne mandat au Président de séance, M JBARI, pour le signer au nom du syndicat des copropriétaires.

Etant précisé que l'offre d'une assemblée générale spéciale gratuite sera prolongée d'une année.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 29 copropriétaires représentant 4625 / 10000 tantièmes
S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 121 / 10000 tantièmes

La majorité requise n'ayant pas été recueillie il y a absence de décision.

L'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pas pu décider à la majorité prévue à l'article 25 mais le tiers au moins des voix recueillies de tous les copropriétaires étant favorable, l'Assemblée générale procède à un second vote à la majorité prévue à l'article 24.

RESOLUTION 7.1 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24)

Majorité : Article 24 – Base de répartition : CCG

Résultat du vote :

Ont voté pour : 28 copropriétaires représentant 4504 / 4504 tantièmes
S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 121 / 4746 tantièmes
M. BRIQUAIRE JEAN (121)
Est défaillant : 1 copropriétaire représentant 121 / 4746 tantièmes (Vote par correspondance)
M. BETOUCHE MENAD (121)

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 4504 / 4504 tantièmes.



RESOLUTION 8 : Approbation du budget prévisionnel du 01/01/2025 au 31/12/2025

Majorité : Article 24 – Base de répartition : CCG

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation et nécessaires à la validité de la décision, approuve le budget prévisionnel de l'exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025, pour un montant de 253 000 € TTC.

Le budget est appelé par provisions égales au quart de son montant, exigibles le premier jour de chaque trimestre.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 28 copropriétaires représentant 4504 / 4504 tantièmes
S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 121 / 4746 tantièmes
M. BETOUCHE MENAD (121)
Est défaillant : 1 copropriétaire représentant 121 / 4746 tantièmes (Vote par correspondance)
M. BRIQUAIRE JEAN (121)

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 4504 / 4504 tantièmes.

RESOLUTION 9 : Désignation du Conseil Syndical

Majorité : Titre

Le syndic rappelle qu'au cours de l'assemblée générale les copropriétaires présents pourront présenter leur candidature pour devenir membre du conseil syndical, dans ce cas seuls les copropriétaires présents et représentés (pouvoirs) participeront au vote. Les copropriétaires votant par le biais du vote par correspondance ne seront pas comptabilisés pour l'élection des nouveaux candidats.

Le règlement de copropriété prévoit un conseil syndical de 10 membres.

Liste actuelle des membres du Conseil Syndical :

CINQ ETOILES M.MIMOUNA, EPFIF, ISMAIL JBARI, LEMZAOURI, EL MOUINI, BOUDINA, TURPIN, KESSOULA, IBRAHIM EL ALAOUI

RESOLUTION 9.1 : Candidature de : SCI CINQ ETOILES représentée par M.MIMOUNA

Majorité : Article 25 – Base de répartition : CCG

L'assemblée générale désigne en qualité de membre du conseil syndical, pour une durée de 1 an.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 29 copropriétaires représentant 4625 / 10000 tantièmes
A voté contre : 1 copropriétaire représentant 121 / 10000 tantièmes

La majorité requise n'ayant pas été recueillie il y a absence de décision.

L'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pas pu décider à la majorité prévue à l'article 25 mais le tiers au moins des voix recueillies de tous les copropriétaires étant favorable, l'Assemblée générale procède à un second vote à la majorité prévue à l'article 24.

RESOLUTION 9.2 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24)

Majorité : Article 24 – Base de répartition : CCG

Résultat du vote :

Ont voté pour : 29 copropriétaires représentant 4625 / 4625 tantièmes
Est défaillant : 1 copropriétaire représentant 121 / 4746 tantièmes (Vote par correspondance)
M. BETOUCHE MENAD (121)

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 4625 / 4625 tantièmes.

RESOLUTION 9.3 : Candidature de : EPFIF représenté par Mme QUIEN

Majorité : Article 25 – Base de répartition : CCG

L'assemblée générale désigne en qualité de membre du conseil syndical, pour une durée de 1 an.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 29 copropriétaires représentant 4625 / 10000 tantièmes
A voté contre : 1 copropriétaire représentant 121 / 10000 tantièmes

La majorité requise n'ayant pas été recueillie il y a absence de décision.

L'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pas pu décider à la majorité prévue à l'article 25 mais le tiers au moins des voix recueillies de tous les copropriétaires étant favorable, l'Assemblée générale procède à un second vote à la majorité prévue à l'article 24.

RESOLUTION 9.4 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24)

Majorité : Article 24 – Base de répartition : CCG

Résultat du vote :

Ont voté pour : 29 copropriétaires représentant 4625 / 4746 tantièmes
A voté contre : 1 copropriétaire représentant 121 / 4746 tantièmes
M. BETOUCHE MENAD (121)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées, soit 4625 / 4746 tantièmes.

RESOLUTION 9.5 : Candidature de : M. ISMAIL JBARI

Majorité : Article 25 – Base de répartition : CCG

L'assemblée générale désigne en qualité de membre du conseil syndical, pour une durée de 1 an.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 30 copropriétaires représentant 4746 / 10000 tantièmes

La majorité requise n'ayant pas été recueillie il y a absence de décision.

L'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pas pu décider à la majorité prévue à l'article 25 mais le tiers au moins des voix recueillies de tous les copropriétaires étant favorable, l'Assemblée générale procède à un second vote à la majorité prévue à l'article 24.

RESOLUTION 9.6 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24)

Majorité : Article 24 – Base de répartition : CCG

Résultat du vote :

Ont voté pour : 30 copropriétaires représentant 4746 / 4746 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 4746 / 4746 tantièmes.

RESOLUTION 9.7 : Candidature de : Mme LEMZAOURI

Majorité : Article 25 – Base de répartition : CCG

L'assemblée générale désigne en qualité de membre du conseil syndical, pour une durée de 1 an.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 29 copropriétaires représentant 4625 / 10000 tantièmes
S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 121 / 10000 tantièmes

La majorité requise n'ayant pas été recueillie il y a absence de décision.

L'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pas pu décider à la majorité prévue à l'article 25 mais le tiers au moins des voix recueillies de tous les copropriétaires étant favorable, l'Assemblée générale procède à un second vote à la majorité prévue à l'article 24.

RESOLUTION 9.8 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24)

Majorité : Article 24 – Base de répartition : CCG

A

i-J

en



Résultat du vote :

Ont voté pour : 29 copropriétaires représentant 4625 / 4625 tantièmes
S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 121 / 4746 tantièmes
M. BETOUCHE MENAD (121)

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 4625 / 4625 tantièmes.

RESOLUTION 9.9 : Candidature de : M. EL MOUINI

Majorité : Article 25 – Base de répartition : CCG

L'assemblée générale désigne en qualité de membre du conseil syndical, pour une durée de 1 an.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 29 copropriétaires représentant 4625 / 10000 tantièmes
S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 121 / 10000 tantièmes

La majorité requise n'ayant pas été recueillie il y a absence de décision.

L'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pas pu décider à la majorité prévue à l'article 25 mais le tiers au moins des voix recueillies de tous les copropriétaires étant favorable, l'Assemblée générale procède à un second vote à la majorité prévue à l'article 24.

RESOLUTION 9.10 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24)

Majorité : Article 24 – Base de répartition : CCG

Résultat du vote :

Ont voté pour : 29 copropriétaires représentant 4625 / 4625 tantièmes
S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 121 / 4746 tantièmes
M. BETOUCHE MENAD (121)

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 4625 / 4625 tantièmes.

RESOLUTION 9.11 : Candidature de : M. BOUDINA

Majorité : Article 25 – Base de répartition : CCG

M BOUDINA ne souhaite pas se représenter.

Sans objet.

RESOLUTION 9.12 : Candidature de : M. TURPIN

Majorité : Article 25 – Base de répartition : CCG

L'assemblée générale désigne en qualité de membre du conseil syndical, pour une durée de 1 an.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 29 copropriétaires représentant 4625 / 10000 tantièmes
S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 121 / 10000 tantièmes

La majorité requise n'ayant pas été recueillie il y a absence de décision.

L'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pas pu décider à la majorité prévue à l'article 25 mais le tiers au moins des voix recueillies de tous les copropriétaires étant favorable, l'Assemblée générale procède à un second vote à la majorité prévue à l'article 24.

RESOLUTION 9.13 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24)

Majorité : Article 24 – Base de répartition : CCG

Résultat du vote :

Ont voté pour : 29 copropriétaires représentant 4625 / 4625 tantièmes
S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 121 / 4746 tantièmes
M. BETOUCHE MENAD (121)

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 4625 / 4625 tantièmes.

RESOLUTION 9.14 : Candidature de : Mme KESSOULA

Majorité : Article 25 – Base de répartition : CCG

M KESSOULA n'a pas émis le souhait de se représenter au conseil syndical.

Sans objet.

RESOLUTION 9.15 : Candidature de : M. IBRAHIM EL ALAOUI

Majorité : Article 25 – Base de répartition : CCG

L'assemblée générale désigne en qualité de membre du conseil syndical, pour une durée de 1 an.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 29 copropriétaires représentant 4625 / 10000 tantièmes
S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 121 / 10000 tantièmes

La majorité requise n'ayant pas été recueillie il y a absence de décision.

L'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pas pu décider à la majorité prévue à l'article 25 mais le tiers au moins des voix recueillies de tous les copropriétaires étant favorable, l'Assemblée générale procède à un second vote à la majorité prévue à l'article 24.

RESOLUTION 9.16 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24)

Majorité : Article 24 – Base de répartition : CCG

Résultat du vote :

Ont voté pour : 29 copropriétaires représentant 4625 / 4625 tantièmes
Non exprimé : 1 copropriétaire représentant 121 / 4746 tantièmes
M. BETOUCHE MENAD (121)

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 4625 / 4625 tantièmes.

RESOLUTION 9.17 : Candidature de : MME SIHAM

Majorité : Article 25 – Base de répartition : CCG

L'assemblée générale désigne en qualité de membre du conseil syndical, pour une durée de 1 an.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 29 copropriétaires représentant 4625 / 10000 tantièmes
S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 121 / 10000 tantièmes

La majorité requise n'ayant pas été recueillie il y a absence de décision.

L'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pas pu décider à la majorité prévue à l'article 25 mais le tiers au moins des voix recueillies de tous les copropriétaires étant favorable, l'Assemblée générale procède à un second vote à la majorité prévue à l'article 24.

RESOLUTION 9.18 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24)

Majorité : Article 24 – Base de répartition : CCG

Résultat du vote :

Ont voté pour : 29 copropriétaires représentant 4625 / 4625 tantièmes
Non exprimé : 1 copropriétaire représentant 121 / 4746 tantièmes



M. BETOUCHE MENAD (121)

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 4625 / 4625 tantièmes.

RESOLUTION 9.19 : Candidature de : M. BAKALEM

Majorité : Article 25 – Base de répartition : CCG

L'assemblée générale désigne en qualité de membre du conseil syndical, pour une durée de 1 an.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 28 copropriétaires représentant 4504 / 10000 tantièmes

Se sont abstenus : 2 copropriétaires représentant 242 / 10000 tantièmes

La majorité requise n'ayant pas été recueillie il y a absence de décision.

L'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pas pu décider à la majorité prévue à l'article 25 mais le tiers au moins des voix recueillies de tous les copropriétaires étant favorable, l'Assemblée générale procède à un second vote à la majorité prévue à l'article 24.

RESOLUTION 9.20 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24)

Majorité : Article 24 – Base de répartition : CCG

Résultat du vote :

Ont voté pour : 28 copropriétaires représentant 4504 / 4504 tantièmes

Se sont abstenus : 2 copropriétaires représentant 242 / 4746 tantièmes

M. BETOUCHE MENAD (121), M. BRIQUAIRE JEAN (121)

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 4504 / 4504 tantièmes.

RESOLUTION 9.21 : Candidature de : Mme ASSISSOU

Majorité : Article 25 – Base de répartition : CCG

L'assemblée générale désigne en qualité de membre du conseil syndical, pour une durée de 1 an.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 28 copropriétaires représentant 4504 / 10000 tantièmes

Se sont abstenus : 2 copropriétaires représentant 242 / 10000 tantièmes

La majorité requise n'ayant pas été recueillie il y a absence de décision.

L'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pas pu décider à la majorité prévue à l'article 25 mais le tiers au moins des voix recueillies de tous les copropriétaires étant favorable, l'Assemblée générale procède à un second vote à la majorité prévue à l'article 24.

RESOLUTION 9.22 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24)

Majorité : Article 24 – Base de répartition : CCG

Résultat du vote :

Ont voté pour : 28 copropriétaires représentant 4504 / 4504 tantièmes

Se sont abstenus : 2 copropriétaires représentant 242 / 4746 tantièmes

M. BETOUCHE MENAD (121), M. BRIQUAIRE JEAN (121)

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 4504 / 4504 tantièmes.

RESOLUTION 9.22 : Candidature de : M MEBROUKI

Majorité : Article 25 – Base de répartition : CCG

L'assemblée générale désigne en qualité de membre du conseil syndical, pour une durée de 1 an.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 28 copropriétaires représentant 4504 / 10000 tantièmes

Se sont abstenus : 2 copropriétaires représentant 242 / 10000 tantièmes

La majorité requise n'ayant pas été recueillie il y a absence de décision.

L'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pas pu décider à la majorité prévue à l'article 25 mais le tiers au moins des voix recueillies de tous les copropriétaires étant favorable, l'Assemblée générale procède à un second vote à la majorité prévue à l'article 24.

RESOLUTION 9.22 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24)

Majorité : Article 24 – Base de répartition : CCG

Résultat du vote :

Ont voté pour : 28 copropriétaires représentant 4504 / 4504 tantièmes

Se sont abstenus : 2 copropriétaires représentant 242 / 4746 tantièmes

M. BETOUCHE MENAD (121), M. BRIQUAIRE JEAN (121)

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 4504 / 4504 tantièmes.

RESOLUTION 10 : Allocation budget prévisionnel pour le conseil syndical

Majorité : Article 25 – Base de répartition : CCG

Point d'information :

L'ordonnance de réforme du droit de la copropriété institue dans la loi du 10 juillet 1965 la possibilité d'une délégation de pouvoirs, dite conventionnelle, au profit du conseil syndical comprenant au moins trois membres (loi du 10.07.1965, art. 21-1 et s.).

Un texte permet ainsi à une assemblée générale (AG) des copropriétaires de déléguer au conseil syndical le pouvoir de prendre tout ou partie des décisions relevant de la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés, ou votant par correspondance (loi du 10.07.1965, articles 21-1 à 21-5). La délégation de pouvoirs peut être accordée pour une durée maximale de deux ans, et elle est renouvelable. La délégation ne peut porter sur l'approbation des comptes, sur la détermination du budget prévisionnel, ou sur les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par des modifications législatives et réglementaires.

L'article 21-2 de la loi du 10 juillet 1965 précise que l'AG des copropriétaires fixe le montant maximum des sommes allouées au conseil syndical pour mettre en œuvre la délégation de pouvoirs.

Des précisions pour les décisions prises par le conseil syndical... Le décret 2020-834 du 2 juillet 2020 (JO du 03.07.2020) est venu préciser qu'une décision prise par le conseil syndical, lorsqu'il bénéficie de la délégation de pouvoirs, doit être consignée dans un procès-verbal, signé par deux de ses membres. Le procès-verbal doit mentionner le nom des membres du conseil syndical ayant participé à la délibération et le sens de leur vote. Le procès-verbal des décisions du conseil syndical doit être transmis au syndic de copropriété, qui doit l'inscrire au registre des procès-verbaux des assemblées générales (Décret du 17.03.1967, nouvel art. 21-1).

Selon les dispositions de l'article 21-2 de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale fixe le montant maximum des sommes allouées au conseil syndical pour mettre en œuvre sa délégation de pouvoirs à la somme de 2 000 € HT et à 5000€ HT uniquement en cas d'urgence.

Ce montant sera financé par le biais du budget de fonctionnement de la copropriété en charges communes générales. Il s'agit en l'état de petites dépenses liées au fonctionnement de la résidence (ex : remplacement des tapis d'entrées d'immeuble).

Résultat du vote :

Ont voté pour : 30 copropriétaires représentant 4746 / 10000 tantièmes

La majorité requise n'ayant pas été recueillie il y a absence de décision.

L'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pas pu décider à la majorité prévue à l'article 25 mais le tiers au moins des voix recueillies de tous les copropriétaires étant favorable, l'Assemblée générale procède à un second vote à la majorité prévue à l'article 24.

RESOLUTION 10.1 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24)

Majorité : Article 24 – Base de répartition : CCG



Résultat du vote :

Ont voté pour : 29 copropriétaires représentant 4625 / 4625 tantièmes

Non exprimé : 1 copropriétaire représentant 121 / 4746 tantièmes

M. BETOUCHE MENAD (121)

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 4625 / 4625 tantièmes.

RESOLUTION 11 : Montant des marchés et contrats pour lesquels la mise en concurrence est obligatoire

Majorité : Article 25 – Base de répartition : CCG

L'assemblée générale décide de fixer à 3000 € le montant des marchés de travaux et contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 30 copropriétaires représentant 4746 / 10000 tantièmes

La majorité requise n'ayant pas été recueillie il y a absence de décision.

L'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pas pu décider à la majorité prévue à l'article 25 mais le tiers au moins des voix recueillies de tous les copropriétaires étant favorable, l'Assemblée générale procède à un second vote à la majorité prévue à l'article 24.

RESOLUTION 11.1 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24)

Majorité : Article 24 – Base de répartition : CCG

Résultat du vote :

Ont voté pour : 29 copropriétaires représentant 4625 / 4625 tantièmes

Non exprimé : 1 copropriétaire représentant 121 / 4746 tantièmes

M. BETOUCHE MENAD (121)

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 4625 / 4625 tantièmes.

RESOLUTION 12 : Montant des marchés et contrats pour lesquels la consultation du conseil syndical est obligatoire

Majorité : Article 25 – Base de répartition : CCG

L'assemblée générale décide de fixer à 1000 € le montant des marchés de travaux et contrats à partir duquel la consultation du Conseil syndical par le syndic est obligatoire.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 30 copropriétaires représentant 4746 / 10000 tantièmes

La majorité requise n'ayant pas été recueillie il y a absence de décision.

L'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pas pu décider à la majorité prévue à l'article 25 mais le tiers au moins des voix recueillies de tous les copropriétaires étant favorable, l'Assemblée générale procède à un second vote à la majorité prévue à l'article 24.

RESOLUTION 12.1 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24)

Majorité : Article 24 – Base de répartition : CCG

Résultat du vote :

Ont voté pour : 30 copropriétaires représentant 4746 / 4746 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 4746 / 4746 tantièmes.

RESOLUTION 13 : Suite à la reprise comptable de RB COPRO - compte de charges ménage débiteur de 10 960.56€ non réparti durant l'exercice 2019
Majorité : Titre

Lors de la reprise comptable de la copropriété par IMMO DE FRANCE il a été constaté que le compte de charges ménage laisse apparaître un solde au 31/12/2019 débiteur de 10 960.56€.

Dans le relevé dépenses de 2019 de RB COPRO, ont été enregistrés 3 avoirs correspondant au mois de mai, juin et juillet 2019 sans en comptabiliser les factures.

Il est proposé de régulariser ce poste en charges de gestion courantes de l'année en cours.

RESOLUTION 13.1 : Décision à prendre concernant la régularisation du compte fournisseur prestation de ménage débiteur de 10 960.56€
Majorité : Article 24 – Base de répartition : CCG

Après avoir pris connaissance de l'avis du conseil syndical et délibéré l'assemblée générale décide de procéder à la régularisation du compte de charge ménage débiteur au 31/12/2019 d'un montant de 10 960.56€ sur l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024 soit le 01/01/2024 en charges communes générales.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 2 copropriétaires représentant 1265 / 4432 tantièmes
M. BRIQUAIRE JEAN (121), SA LES RESIDENCES D'HLM (1144) représenté(e) par M./MME EL MOUINI HABIB
Ont voté contre : 27 copropriétaires représentant 3167 / 4432 tantièmes
S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 314 / 4746 tantièmes
ETS EPAMSA (314)

Cette résolution est rejetée à la majorité des voix exprimées, soit 3167 / 4432 tantièmes.

Est arrivé en cours de séance : M./MME COULIBALY (121), M./MME HILMI H. (87)

La feuille de présence fait désormais référence à 4954 tantièmes présents, représentés ou votant par correspondance sur 10000 tantièmes.

RESOLUTION 14 : Suite à la reprise comptable de RB COPRO - compte vendeur copropriétaire BEMBA LOCKO
Majorité : Titre

Lors de la reprise comptable de la copropriété le copropriétaire vendeur BEMBA LOCKO laisse apparaître un solde débiteur de 35 946.02€ à la suite de la vente par adjudication de l'appartement. Il est proposé de régulariser ce compte afin de ne pas augmenter le manque de trésorerie compte tenu du montant des dettes en cours.

RESOLUTION 14.1 : Décision à prendre concernant la régularisation du compte vendeur copropriétaire BEMBA LOCKO débiteur de 35 946.02€
Majorité : Article 24 – Base de répartition : CCG

Après avoir pris connaissance de l'avis du conseil syndical et délibéré l'assemblée générale décide de procéder à la régularisation du **compte vendeur copropriétaire BEMBA LOCKO** débiteur pour un montant de 35 946.02€ sur l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024 soit le 01/01/2024 en charges communes générales.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 3 copropriétaires représentant 1579 / 4954 tantièmes
M. BRIQUAIRE JEAN (121), ETS EPAMSA (314), SA LES RESIDENCES D'HLM (1144) représenté(e) par M./MME EL MOUINI HABIB
Ont voté contre : 29 copropriétaires représentant 3375 / 4954 tantièmes

Cette résolution est rejetée à la majorité des voix exprimées, soit 3375 / 4954 tantièmes.



RESOLUTION 15 : ACTION A L'ENCONTRE DU CABINET SOUPIZET

Majorité : Titre

L'action est caduque car le cabinet SOUPIZET n'est plus le dernier syndic en place.

RESOLUTION 15.1 : Décision à prendre concernant l'annulation de la résolution n°18 voté lors de l'assemblée générale du 28/10/2020 concernant le lancement d'une procédure à l'encontre du cabinet SOUPIZET pour défaut de gestion

Majorité : Article 24 – Base de répartition : CCG

Après avoir délibéré l'assemblée générale décide d'annuler la résolution n°18 voté lors de l'assemblée générale du 28/10/2020 concernant le lancer d'une procédure à l'encontre du cabinet SOUPIZET pour défaut de gestion.

Résultat du vote :

A voté pour : 1 copropriétaire représentant 1144 / 4712 tantièmes
SA LES RESIDENCES D'HLM (1144) représenté(e) par M./MME EL MOUINI HABIB
Ont voté contre : 29 copropriétaires représentant 3568 / 4712 tantièmes
Se sont abstenus : 2 copropriétaires représentant 242 / 4954 tantièmes
M. BETOUCHE MENAD (121), M. BRIQUAIRE JEAN (121)

Cette résolution est rejetée à la majorité des voix exprimées, soit 3568 / 4712 tantièmes.

RESOLUTION 15.2 : En cas de vote négative de la résolution 15.1, décision à prendre concernant la constitution d'une provision afin de couvrir les frais d'avocat

Majorité : Article 24 – Base de répartition : CCG

Après avoir délibéré et avoir décidé de poursuivre la procédure à l'encontre du cabinet RB Copro, l'assemblée générale décide de constituer une provision afin de couvrir les frais d'avocat pour un montant de 5 000€ TTC.

Les frais de procédures seront ajoutés à la résolution 18.1

Sans objet.

RESOLUTION 16 : ACTION A L'ENCONTRE D'EIFPAGE

Majorité : Titre

La procédure dans le cadre de la GPA est prescrite, défaut de paiement de consignation complémentaire.

Il reste toutefois une possible d'engager une procédure en responsabilité en droit commun (complexe car il faut établir une faute dans les 5 ans de la réception des travaux). Il est proposé de missionner un thermicien afin d'analyser les résultats des travaux en termes de performance énergétique. Selon les conclusions il sera opportun d'envisager une action en justice.

RESOLUTION 16.1 : Décision à prendre concernant la constitution d'une provision afin de couvrir les frais d'avocat et d'expertise

Majorité : Majorité simple – Base de répartition : CCG

Après avoir délibéré et avoir décidé de poursuivre la procédure à l'encontre du cabinet RB Copro, l'assemblée générale décide de constituer une provision afin de couvrir les frais d'avocat pour un montant de 15 000€ TTC (frais d'expert judiciaire + avocat...).

Cette résolution est reportée à la prochaine assemblée générale afin d'attendre les résultats du rapport de l'ingénieur thermique sur le contrat de performance énergétique.

An

F. J

EA

RESOLUTION 17 : Assistance et Conseil En Thermique (ACET) pour le suivi d'exploitation des installations de chauffage

Majorité : Titre

La performance énergétique des bâtiments est aujourd'hui un enjeu important. Les intérêts sont multiples :

- : Préservation de l'environnement
- Valorisation du patrimoine
- Amélioration du confort des occupants
- Réalisation d'économies financières durables.

Chaque année le prix de l'énergie augmentant en moyenne de 6%, trouver dès à présent les solutions adaptées à votre site permettra de réduire considérablement vos charges. Travailler sur l'existant est la première des solutions à mettre en œuvre.

Dans cette perspective, la gestion et l'optimisation de la performance de votre installation climatique peut être la source d'économies énergétiques et financières considérables :

- Contenu du contrat de maintenance chauffage,
- Suivi de l'entretien prestataire,
- Instauration d'objectifs,

RESOLUTION 17.1 : Décision à prendre concernant la désignation d'un bureau d'étude pour réaliser l'assistance et conseil En Thermique (ACET) pour le suivi d'exploitation des installations de chauffage par l'entreprise ETUDES DES FLUIDES

Majorité : Article 24 – Base de répartition : CHARGES CHAUFFAGE A

Vous trouverez en annexe :

- la proposition de la société ETUDE DES FLUIDES

L'assemblée générale, décide de désigner un bureau d'étude pour réaliser l'assistance et conseil En Thermique (ACET) pour le suivi d'exploitation des installations de chauffage, pour un montant global de 3 780€ TTC/an (TVA 20%), selon proposition de la société ETUDE DES FLUIDES.

Le coût de la prestation annuelle sera imputé en sus du budget de gestion courante par charges chauffage.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 31 copropriétaires représentant 365789 / 375029 tantièmes

A voté contre : 1 copropriétaire représentant 9240 / 375029 tantièmes
M. BETOUCHE MENAD (9240)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées, soit 365789 / 375029 tantièmes.

RESOLUTION 17.2 : Décision à prendre concernant la désignation d'un bureau d'étude pour réaliser l'assistance et conseil En Thermique (ACET) pour le suivi d'exploitation des installations de chauffage par l'entreprise GIFFARD

Majorité : Article 24 – Base de répartition : CHARGES CHAUFFAGE A

Vous trouverez en annexe :

- la proposition de la société GIFFARD

L'assemblée générale, décide de désigner un bureau d'étude pour réaliser l'assistance et conseil En Thermique (ACET) pour le suivi d'exploitation des installations de chauffage, pour un montant global de 4 560 € TTC/an (TVA 20%), selon proposition de la société GIFFARD.

Le coût de la prestation annuelle sera imputé en sus du budget de gestion courante par charges chauffage.

Résultat du vote :

A voté pour : 1 copropriétaire représentant 86837 / 375029 tantièmes

SA LES RESIDENCES D'HLM (86837) représenté(e) par M./MME EL MOUINI HABIB

Ont voté contre : 31 copropriétaires représentant 288192 / 375029 tantièmes



Cette résolution est rejetée à la majorité des voix exprimées, soit 288192 / 375029 tantièmes.

RESOLUTION 17.3 : Décision à prendre concernant la désignation d'un bureau d'étude pour réaliser l'assistance et conseil En Thermique (ACET) pour le suivi d'exploitation des installations de chauffage par l'entreprise BEST ENERGIE

Majorité : Article 24 – Base de répartition : CHARGES CHAUFFAGE A

La société BEST ENERGIES a été sollicitée dans le cadre de l'appel d'offre.

L'assemblée générale, décide de désigner un bureau d'étude pour réaliser l'assistance et conseil En Thermique (ACET) pour le suivi d'exploitation des installations de chauffage, pour un montant global de€ TTC/an (TVA 20%), selon proposition de la société BEST ENERGIES.

Le coût de la prestation annuelle sera imputé en sus du budget de gestion courante par charges chauffage.

Résultat du vote :

A voté pour : 1 copropriétaire représentant 86837 / 375029 tantièmes
SA LES RESIDENCES D'HLM (86837) représenté(e) par M./MME EL MOUINI HABIB
Ont voté contre : 31 copropriétaires représentant 288192 / 375029 tantièmes

Cette résolution est rejetée à la majorité des voix exprimées, soit 288192 / 375029 tantièmes.

RESOLUTION 18 : Action en responsabilité professionnelle a l'encontre de RB COPRO

Majorité : Titre

Synthèse :

- *L'ensemble des dossiers procédures et justificatifs des soldes débiteurs des copropriétaires.*
- *Dossier procédure VIJAYABALA – documents non-transmis dans le cadre de la procédure contentieuse dette : 50 359,77 €*
- *Dossier propriétaire vendeur BEMBA LOCKO dette : 35 946.02 €*
- *Dossier procédure EIFFAGE prescrit sur la base de la garantie de parfait achèvement*
- *Dossier procédure SOUPIZET non lancé*
- *Archives non transmises en totalité : dossiers contentieux TRAORE – BEMBA LOCKO – dossiers comptable répartitions des charges 2021 – simulation de répartition 2022 - l'estimation de la répartition des compteurs d'eau de l'exercice 2021 et 2022 - détails des soldes débiteurs divers ancien syndic (SOUPIZET) pour un montant de 750€ et le solde ventes débiteurs ancien syndic pour un montant de 5 465.66€.*

RESOLUTION 18.1 : Autorisation au Syndic d'agir en justice devant toutes juridictions tant qu'en référé qu'au fond à l'encontre du cabinet RB COPRO et assureur afin d'obtenir sa condamnation, d'une part, à réparer le préjudice que cause à la copropriété le défaut de communication des archives non encore transmises et, à communiquer au syndicat des copropriétaires, sous astreinte pécuniaire, la totalité des archives

Majorité : Majorité absolue – Base de répartition : CCG

L'assemblée générale :

- Autorise le syndic à ester en justice tant qu'en référé qu'au fond à l'encontre du cabinet RB COPRO et son assureur pour obtenir :

- sous astreinte **pécuniaire, la totalité des archives non encore transmises**
- réparation du préjudice subi par le syndicat des copropriétaires eu égard aux frais de procédures, et à l'incidence de l'absence :

AN

EA 15

- lancement de procédure à l'encontre de l'ancien syndic SOUPIZET,
- de paiement de la provision d'expertise contre EIFFAGE,
- de dossiers des copropriétaires débiteurs,
- traitement du compte de charges ménage débiteurs au 31/12/2019 de **10 960.56€**,
- des dossiers procédures et justificatifs des soldes débiteurs des copropriétaires dont le dossier procédure VIJAYABALA – documents non-transmis dans le cadre de la procédure contentieuse dette : **50 359,77 €**,
- le dossier propriétaire vendeur BEMBA LOCKO dette : **35 946.02 €**,
- des dossiers comptable répartitions des charges 2021 – simulation de répartition 2022 - l'estimation de la répartition des compteurs d'eau de l'exercice 2021 et 2022 - détails des soldes débiteurs divers ancien syndic (SOUPIZET) pour un montant de **750€** et le solde ventes débiteurs ancien syndic pour un montant de **5 465.66€**.
- l'absence de demande d'aide à la gestion auprès de l'ANAH pour l'exercice 2022.

- Donne mandat au syndic pour représenter la copropriété devant toutes juridictions et faire appel à tous conseils de son choix (avocat, maître d'œuvre,) nécessaires à la défense des intérêts de la copropriété ;

- Prend acte de la possibilité pour un ou plusieurs copropriétaires de se joindre à l'action engagée par le syndicat des copropriétaires dès lors qu'il(s) a (ont) un intérêt à agir à titre individuel. Les frais afférents à cette action seront pris en charge directement par le(s) copropriétaire(s) concerné(s) ;

- Prend acte que, conformément aux dispositions de l'article 55 du décret du 17 mars 1967, les copropriétaires seront informés par le syndic de l'avancement de la procédure lors de chaque assemblée générale ;

- Confirme que les honoraires du syndic seront calculés conformément aux conditions prévues au contrat de syndic ;

- Autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires au financement de la procédure pour un montant de 5 000 €, réparti en charges communes générales, selon les modalités suivantes :

- 50% le 01/07/2024

- 50% le 01/10/2024

Cette somme ne constitue qu'une avance, et dans l'hypothèse où des émoluments supplémentaires viendraient à être réclamés tant par l'expert judiciaire que l'avocat, ces derniers seraient affectés dans le cadre du budget de gestion courante.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 32 copropriétaires représentant 4954 / 10000 tantièmes

La majorité requise n'ayant pas été recueillie il y a absence de décision.

L'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pas pu décider à la majorité prévue à l'article 25 mais le tiers au moins des voix recueillies de tous les copropriétaires étant favorable, l'Assemblée générale procède à un second vote à la majorité prévue à l'article 24.

RESOLUTION 18.2 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24)

Majorité : Article 24 – Base de répartition : CCG

Résultat du vote :

Ont voté pour : 32 copropriétaires représentant 4954 / 4954 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 4954 / 4954 tantièmes.

RESOLUTION 19 : ECLAIRAGE DES PARTIES COMMUNES BATIMENT A

Majorité : Titre

Suite à un appel d'offre l'entreprise EES a été retenue par le conseil syndical.



RESOLUTION 19.1 : Décision à prendre concernant les travaux de remplacement de l'éclairage des parties communes par un système de LED du bâtiment A

Majorité : Majorité simple – Base de répartition : CHARGES BATIMENT A

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du descriptif des travaux et des propositions chiffrées des entreprises, ainsi que de la grille de simulation de répartition des coûts entre les copropriétaires joints à la convocation, et après avis du conseil syndical, décide de faire procéder aux travaux de remplacement de l'éclairage des parties communes par un système de LED du bâtiment A, pour un montant de 924.51 € TTC selon proposition de la société EES.

Le coût de ces travaux sera intégré dans le cadre du budget de gestion courante en charges cage d'escalier.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 6 copropriétaires représentant 6116 / 6116 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 6116 / 6116 tantièmes.

RESOLUTION 19.2 : Honoraires du syndic pour travaux

Majorité : Article 24 – Base de répartition : CHARGES BATIMENT A

L'assemblée générale, conformément à l'article 18-1 A de la Loi du 10 juillet 1965, décide de fixer les honoraires du syndic pour le suivi administratif et comptable des travaux précédemment voté, à hauteur de 4 % HT du montant HT desdits travaux selon les modalités suivantes :

- 1 % HT du montant HT des travaux au titre de la garantie financière,
- 1,5 % HT du montant HT des travaux au titre du suivi administratif des travaux,
- 1,5 % HT du montant HT des travaux au titre du suivi comptable des travaux,

Sans objet.

RESOLUTION 20 : ECLAIRAGE DES PARTIES COMMUNES BATIMENT B

Majorité : Titre

Suite à un appel d'offre l'entreprise EES a été retenue par le conseil syndical.

RESOLUTION 20.1 : Décision à prendre concernant les travaux de remplacement de l'éclairage des parties communes par un système de LED du bâtiment B

Majorité : Article 24 – Base de répartition : CHARGES BATIMENT B

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'avis du conseil syndical, décide de faire procéder aux travaux de remplacement de l'éclairage des parties communes par un système de LED du bâtiment B, pour un montant de 2 102.27 € TTC selon proposition de la société EES.

Le coût de ces travaux sera intégré dans le cadre du budget de gestion courante en charges cage d'escalier.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 7 copropriétaires représentant 2411 / 3153 tantièmes

Ont voté contre : 2 copropriétaires représentant 742 / 3153 tantièmes

M. BETOUCHE MENAD (371), M./MME LAQUHAL FATIHA (371)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées, soit 2411 / 3153 tantièmes.

RESOLUTION 20.2 : Honoraires du syndic pour travaux

Majorité : Article 24 – Base de répartition : CHARGES BATIMENT B

L'assemblée générale, conformément à l'article 18-1 A de la Loi du 10 juillet 1965, décide de fixer les honoraires du syndic pour le suivi administratif et comptable des travaux précédemment voté, à hauteur de 4 % HT du montant HT desdits travaux selon les modalités suivantes :

- 1% HT du montant HT des travaux au titre de la garantie financière,
- 1,5 % HT du montant HT des travaux au titre du suivi administratif des travaux,
- 1,5 % HT du montant HT des travaux au titre du suivi comptable des travaux,

Sans objet.

RESOLUTION 21 : ECLAIRAGE DES PARTIES COMMUNES BATIMENT C

Majorité : Titre

RESOLUTION 21.1 : Décision à prendre concernant la ratification des travaux de remplacement de l'éclairage des parties communes par un système de LED du bâtiment C

Majorité : Article24 – Base de répartition : CHARGES BATIMENT C

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'avis du conseil syndical, décide de ratifier les travaux de remplacement de l'éclairage des parties communes par un système de LED du bâtiment C, pour un montant de 3 503.78 € TTC selon proposition de la société EES.

Le coût de ces travaux sera réparti et financé selon les modalités suivantes :

- clé de répartition bâtiment C -1/9 PEGOUD
- appels 100% le 01/07/2024

Résultat du vote :

Ont voté pour : 19 copropriétaires représentant 5765 / 5765 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 5765 / 5765 tantièmes.

RESOLUTION 21.2 : Honoraires du syndic pour travaux

Majorité : Article24 – Base de répartition : CHARGES BATIMENT C

L'assemblée générale, conformément à l'article 18-1 A de la Loi du 10 juillet 1965, décide de fixer les honoraires du syndic pour le suivi administratif et comptable des travaux précédemment voté, à hauteur de 4 % HT du montant HT desdits travaux selon les modalités suivantes :

- 1% HT du montant HT des travaux au titre de la garantie financière,
- 1,5 % HT du montant HT des travaux au titre du suivi administratif des travaux,
- 1,5 % HT du montant HT des travaux au titre du suivi comptable des travaux,

Le coût de ces travaux sera réparti et financé selon les modalités suivantes :

- clé de répartition bâtiment C -1/9 PEGOUD
- appels 100% le 01/07/2024

Résultat du vote :

Ont voté pour : 19 copropriétaires représentant 5765 / 5765 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 5765 / 5765 tantièmes.

RESOLUTION 22 : Application d'un forfait de consommation EC/EF

Majorité : Article24 – Base de répartition : CCG

Lorsqu'un résidant est absent au moment du relevé effectué par la société, il est nécessaire de facturer une

A

1-5
EA



consommation d'eau estimée à ce résidant afin d'éviter à la collectivité d'assumer cette charge tant que le relevé n'a pas été fait.

Le forfait appliqué est une avance sur consommation qui est remboursée dès que le relevé a pu être effectué.

Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale décide de fixer à 200 m3 par an le forfait qui sera imputé en cas d'absence ou de refus d'accès par l'occupant étant précisé que ce forfait est remboursable après contrôle du compteur par la Société ou la personne chargée des relevés, le remboursement étant effectif lors de la réédition des comptes de l'année au cours de laquelle le relevé aura été fait.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 31 copropriétaires représentant 4833 / 4954 tantièmes

A voté contre : 1 copropriétaire représentant 121 / 4954 tantièmes

M. BETOUCHE MENAD (121)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées, soit 4833 / 4954 tantièmes.

RESOLUTION 23 : Constitution "FONDS TRAVAUX"

Majorité : Article 25 – Base de répartition : CCG

La loi ALUR du 24 mars 2014 a inséré dans la loi du 10 juillet 1965, un nouvel article 14-2-II qui prévoit dans tous les immeubles à destination totale ou partielle d'habitation construits depuis plus de 5 ans, la constitution d'un fonds de travaux afin de faire face à la réalisation de travaux futurs.

Ce fonds est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire versée par les copropriétaires selon les mêmes modalités que le versement des provisions du budget prévisionnel.

Le montant de la cotisation annuelle ne peut être inférieur à 5 % du budget de fonctionnement annuel voté.

L'assemblée générale décide, conformément aux dispositions de l'article 14-2-II modifié de la Loi du 10 juillet 1965, de fixer la cotisation annuelle alimentant le fonds de travaux (qui ne peut être inférieure à 5 % du budget de fonctionnement annuel voté), à%, soit pour l'année en cours la somme de euros qui sera appelée avec les appels de fonds trimestriels restant à échoir et répartie en charges communes générales. Par suite les appels trimestriels du fonds travaux auront les mêmes dates d'exigibilités que les appels provisionnels budgétaires votés.

Ces fonds seront versés sur un compte d'épargne rémunéré, spécialement ouvert au nom du syndicat.

Il est rappelé que « Les sommes versées au titre du fonds de travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. Elles ne donnent pas lieu à un remboursement, par le syndicat à l'occasion de la cession d'un lot ».

Par décision unanime les copropriétés de moins de 10 lots peuvent décider de ne pas constituer de fonds de travaux.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 6 copropriétaires représentant 1893 / 10000 tantièmes

M. BETOUCHE MENAD (121), M. BRIQUAIRE JEAN (121), ETS EPAMSA (314), SA LES RESIDENCES D'HLM (1144) représenté(e) par M./MME EL MOUINI HABIB, M. LESOURD (87), M./MME MALLEK (106) représenté(e) par M. LESOURD

Ont voté contre : 26 copropriétaires représentant 3061 / 10000 tantièmes

Cette résolution est rejetée. La majorité des voix de l'ensemble des copropriétaires n'a pas été atteinte soit 1893 tantièmes.

Est parti en cours de séance : M./MME LAQUHAL FATIHA (121)

La feuille de présence fait désormais référence à 4833 tantièmes présents, représentés ou votant par correspondance sur 10000 tantièmes.

RESOLUTION 24 : Mandat à donner au conseil syndical pour choisir le nouveau prestataire qui s'assurera le remplacement des compteurs ECS/EF, l'entretien des compteurs et le relevé annuel
Majorité : Article 25 – Base de répartition : CCG

Le contrat avec le prestataire TECHEM arrive à son terme en avril 2024.

L'assemblée générale donne mandat au conseil syndical pour choisir l'entreprise qui exécutera les travaux de remplacement des compteurs ECS/EF, l'entretien des compteurs et le relevé annuel

Le coût du contrat sera intégré en sus du budget de gestion courante.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 30 copropriétaires représentant 4712 / 10000 tantièmes
S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 121 / 10000 tantièmes

La majorité requise n'ayant pas été recueillie il y a absence de décision.

L'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pas pu décider à la majorité prévue à l'article 25 mais le tiers au moins des voix recueillies de tous les copropriétaires étant favorable, l'Assemblée générale procède à un second vote à la majorité prévue à l'article 24.

RESOLUTION 24.1 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24)

Majorité : Article 24 – Base de répartition : CCG

Résultat du vote :

Ont voté pour : 29 copropriétaires représentant 4591 / 4591 tantièmes
S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 121 / 4833 tantièmes
M. BRIQUAIRE JEAN (121)
Non exprimé : 1 copropriétaire représentant 121 / 4833 tantièmes
M. BETOUCHE MENAD (121)

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 4591 / 4591 tantièmes.

RESOLUTION 25 : Archives du syndicat

Majorité : Article 25 – Base de répartition : CCG

L'assemblée générale, informée des dispositions de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, modifiée par la loi du 26 mars 2014, décide de confier la conservation des archives de la copropriété à l'entreprise PROARCHIVES, selon proposition de contrat jointe à la convocation et pour un montant de 3.95 € HT / an soit 436.08 € TTC.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 30 copropriétaires représentant 4712 / 10000 tantièmes
A voté contre : 1 copropriétaire représentant 121 / 10000 tantièmes

La majorité requise n'ayant pas été recueillie il y a absence de décision.

L'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pas pu décider à la majorité prévue à l'article 25 mais le tiers au moins des voix recueillies de tous les copropriétaires étant favorable, l'Assemblée générale procède à un second vote à la majorité prévue à l'article 24.

RESOLUTION 25.1 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24)

Majorité : Article 24 – Base de répartition : CCG

Résultat du vote :

Ont voté pour : 29 copropriétaires représentant 4591 / 4712 tantièmes
A voté contre : 1 copropriétaire représentant 121 / 4712 tantièmes
M. BRIQUAIRE JEAN (121)



Non exprimé : 1 copropriétaire représentant 121 / 4833 tantièmes
M. BETOUCHE MENAD (121)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées, soit 4591 / 4712 tantièmes.

RESOLUTION 26 : Autorisation à donner au syndic pour effectuer une demande d'aide à la gestion

Majorité : Article 24 – Base de répartition : CCG

L'Assemblée Générale autorise le syndic à demander une aide à la gestion "copropriété en difficulté" à l'Anah, dans la limite maximum de 5 000 € par bâtiment et 150 € par lot d'habitation par an, dans le cadre du POPAC dont la copropriété bénéficie.

Ces aides apportées seront pour le soutien de l'activité de gestion et du redressement mené par IMMO DE FRANCE, syndic de copropriété de 92 LOGEMENTS et contributeur au projet d'accompagnement de la dite copropriété. L'estimation des dépenses liées à l'aide à la gestion seront détaillées dans un plan de financement prévisionnel joint au moment de la demande."

Résultat du vote :

Ont voté pour : 31 copropriétaires représentant 4833 / 4833 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 4833 / 4833 tantièmes.

RESOLUTION 27 : Information sur les procédures en cours

Majorité : Sans Vote

ETAT DE CONTENTIEUX 92 LOGEMENTS

Dossier BEMBA LOCKO

A la suite de la vente par adjudication poursuivie par le CREDIT LOGEMENT en date du 9 décembre 2020, opposition a été faite entre les mains de Maître SILLARD, avocat poursuivant pour le CREDIT LOGEMENT en date du 12 novembre 2021 à hauteur de 46.233,05 €. Dans le cadre de la distribution du prix, le SDC n'a été en mesure de récupérer que 8.986,47 €. La notification de distribution rendue par le magistrat n'étant pas au dossier, nous avons interrogé le syndicat pour connaître la base de répartition.

Quoi qu'il en soit, demeure un solde de 35.946,02 € représentant, notamment, un jugement du 22 mai 2015. Nous avons sollicité les conseils d'un avocat afin de savoir dans quelles mesures il était possible de poursuivre l'exécution sachant que Madame BEMBA LOCKO n'est plus copropriétaire et que le jugement du SDC remonte au 22 mai 2015.

Dossier EL ALAOUI Abdelhaziz

Aucun dossier en recouvrement ayant été remis par notre prédécesseur, assignation a été signifiée le 22 novembre 2023 à hauteur de 29.489,31 € arrêté au 4ème trimestre 2023. Audience a été fixée au 4 septembre 2024. Nous avons appris le 5 février 2024 que les débiteurs seraient à l'étranger.

Solde actuel, toutes causes confondues : 31.738,61 €.

Dossier KOUKEB

Aucun dossier en recouvrement n'a été remis par notre prédécesseur. La SCP ABLER TREFU ET BAILLEUL est chargée de la dévolution successorale des successions de Monsieur Lahcene KOUKEB et Madame Rabba KOUKEB, tous deux décédés en 2018 et 2022. L'étude peine à retrouver les trois héritiers, dont l'une des filles serait décédée. Dans ces conditions, un généalogiste a été mandaté. Les notaires nous indiquaient que les fonds de la succession étaient suffisants pour acquitter les charges de copropriété et qu'ils débloquent les fonds dès que possible. Nous les avons donc relancés début mars sur la base de l'arriéré actuel de 11.552,48 €.

Dossier MEBROUKI

An

i-J EN

Aucun dossier en recouvrement remis par notre prédécesseur. après plusieurs relances demeurées infructueuse, mise en demeure a été signifiée par voie d'avocat le 6 février 2024. N'ayant aucune réaction des débiteurs, assignation a été engagée sur le solde actuel augmenté du 2ème trimestre 2024, soit pour 6.560 €.

Dossier THASATHASAN

Aucun dossier ne nous a été remis par notre prédécesseur. Assignation lancée pour plus de 12.000 €. Compte tenu de la domiciliation à LONDRES l'ensemble des documents doit être traduit générant des factures importantes pour la copropriété.

Parallèlement, des mensualités à hauteur de 500 € avaient été effectuées en juin, juillet, octobre, novembre 2023 et janvier 2024. Nous sommes intervenus auprès des débiteurs pour que leurs versements soient plus importants. A la suite de quoi un virement de 1.500 € a été émis début mars 2024.

Solde au 31.12.2021 : 12.537 €. Solde à ce jour : 7.744 € comprenant le 2ème appel 2024. Nous surveillons chaque mois les versements effectués.

Dossier TRAORE

Jugement du 14 novembre 2019

Jugement du 14 novembre 2019 condamnant Monsieur TRAORE à 14.257,14 € arrêté au 1er trimestre 2019 augmenté de 400 € de dommages et intérêts et 1.500 € en application de l'art. 700. Faute de signification, cette décision est devenue caduc et de nul effet.

Jugement du 15 septembre 2022

Sur assignation lancée le 23 mars 2021 à hauteur de 18.948,09 € arrêté au 31.03.2021. Monsieur TRAORE, présent, a soutenu que la « seconde assignation ne précise pas de façon claire qu'il s'agit d'une assignation réitérative de la première ». Quoi qu'il en soit le magistrat a suivi l'argumentaire de Monsieur TRAORE et jugement a été rendu le 15 septembre 2022 déboutant le syndicat des copropriétaires de ses demandes. Appel a donc été interjeté en octobre 2022 et les conclusions du syndicat ont été déposées une première fois le 4 août 2023, puis enfin le 8 février 2024 en réplique aux conclusions adverses. Le calendrier de procédure n'a pas encore été fixée pour date de clôture et date d'audience.

Indépendamment, des mensualités de 400 € sont versés depuis novembre 2023. Solde actuel, toutes causes confondues : 16.080 €

Dossier VIJAYABALA

Concernant VIJAYABALA, une assignation avait été engagée en 2015 mais en raison de la saisine de la COMMISSION DE SURENDETTEMENT par les débiteurs en novembre 2015 sur une dette de plus de 47.679 €, le SDC ne pouvait donc plus poursuivre et devait suspendre toute action en attendant la fin du moratoire, soit en décembre 2017.

Au terme, alors que les débiteurs avaient un délai de deux ans pour vendre leur bien, ces derniers proposaient un échéancier à hauteur de 800 € mais aucune pièce ne le confirme.

Jugement du 16 décembre 2021 déboute le syndicat des copropriétaires de l'intégralité de ses demandes et le condamne aux dépens ainsi qu'à tous les frais rappelant que les époux VIJAYABALA avaient été poursuivis pour un arriéré de plus de 50.000 €. Le tribunal judiciaire de VERSAILLES avait considéré qu'il manquait un certain nombre de pièces justifiant la nature de la dette. L'avocat avait été contraint de menacer le syndic précédent RB COPRO afin d'obtenir lesdites pièces. C'est dans ces conditions que Maître RIZKI a dû interjeter appel.





Par ailleurs, il semblait que les débiteurs n'avaient jamais reçu les assignations, actes d'huissier, jugements, etc... et par conséquent lors de l'appel interjeté, Maître RIZKI a fait toutes diligences pour déposer ses conclusions et les pièces de procédure. Cette affaire avait été renvoyée pour clôture au 12 septembre 2023 avec audience de plaidoiries au 20 septembre 2023. Le conseil des époux VIJAYABALA s'est manifesté hors délai pour se constituer et n'a pas été en mesure de déposer ses conclusions en faveur des époux VIJAYABALA.

Arrêt a été rendu le 2 novembre 2023 déboutant le SDC de l'intégralité de ses demandes et le condamne aux dépens et aux honoraires engagés.

Réunion avec le conseil syndical s'est tenue le 7 mars afin d'envisager une nouvelle procédure en responsabilité à l'encontre de SOUPIZET et RB COPRO.

Fait le 22 mars 2024

L'ORDRE DU JOUR EPUISÉ, LA SEANCE EST LEVEE A 20H33

Président
M./MME JBARI

Secrétaire
MME MALKI

Scrutateur n°1
M./MME EL MOUINI

LE SYNDIC

Les copropriétaires absents et non représentés à l'Assemblée Générale, ainsi que ceux ayant voté contre l'une des décisions adoptée par cette Assemblée, ont reçu notification desdites décisions, par pli recommandé AR, en leur rappelant « l'article. 42. et les dispositions de l'article 2224 du code civil relatives au délai de prescription et à son point de départ sont applicables aux actions personnelles relatives à la copropriété entre copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat. Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.

Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa du présent article.

S'il est fait droit à une action contestant une décision d'assemblée générale portant modification de la répartition des charges, le tribunal de grande instance procède à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30. ».