

Syndicat des copropriétaires de l'immeuble

RESIDENCE NEPTUNE - 10317

7 RUE PIERRE DE RONSARD 78200 MANTES LA JOLIE

Les copropriétaires de l'immeuble présenté ci-dessus, se sont réunis sur convocation régulière qui leur a été adressée par le syndic à l'adresse suivante : 254 Boulevard du Maréchal Juin SALLE AGORA 78200 MANTES LA JOLIE

L'assemblée générale procède à l'élection du bureau :

1. ÉLECTION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE

Majorité nécessaire : Article 24

Président(e) : M. ou Mme SALEM MIMOUNA

POUR : 68 643 sur 68 643 tantièmes

CONTRE : 0 sur 68 643 tantièmes

ABSTENTIONS : 1399 sur 68 643 tantièmes CHEICK ISMAIL SPC NOORIYA (1399)

DÉFAILLANTS : 0 sur 68 643 tantièmes

34 copropriétaires totalisent 70 042 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

2. ÉLECTION DU SCRUTATEUR

Majorité nécessaire : Article 24

Scrutateur : M. YOUNES FARASSI

POUR : 68 643 sur 68 643 tantièmes

CONTRE : 0 sur 68 643 tantièmes

ABSTENTIONS : 1399 sur 68 643 tantièmes CHEICK ISMAIL SPC NOORIYA (1399)

DÉFAILLANTS : 0 sur 68 643 tantièmes

34 copropriétaires totalisent 70 042 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

92
F-4 SM

3. ÉLECTION D'UN SECRÉTAIRE

Majorité nécessaire : Article 24

Secrétaire : Ingrid ROJAS

POUR : 68 643 sur 68 643 tantièmes

CONTRE : 0 sur 68 643 tantièmes

ABSTENTIONS : 1399 sur 68 643 tantièmes CHEICK ISMAIL SPC NOORIYA (1399)

DÉFAILLANTS : 0 sur 68 643 tantièmes

34 copropriétaires totalisent 70 042 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

Le bureau étant ainsi constitué, le président déclare la séance ouverte.

Le bureau constate, à l'examen de la feuille de présence, dûment émargée par chaque copropriétaire en entrant en séance et mentionnant les nom et domicile de chaque copropriétaire ayant voté par correspondance, que **34** copropriétaires représentant **70 042** voix sur **100 000** voix constituant le syndicat des copropriétaires, sont présents, représentés ou ont voté par correspondance.

qr

f.v

sm

N'ont pas participé aux votes des résolutions prévues à l'ordre du jour, les absents non représentés dont les noms suivent :

M. ABDERRAHIM MALEK	1332	antièmes
Mme ALAHYAN AICHA	1354	antièmes
SCI ATS	1732	antièmes
M. BENMOUSSA YAHYA	625	antièmes
M. BIHIOU MOHAMED	1716	antièmes
M. ou Mme EL MAKRAWY YAHYA - GIHAN	1355	antièmes
Mme GANE LYDIE	1724	antièmes
M. HAIDOUN MOHAMED	1339	antièmes
M. KAMOKOUE KAMGA FRANKIE	1382	antièmes
M. LARABI NABIL	1414	antièmes
SDC MANTES 2	1081	antièmes
M. MEBAREK KHADIR	6401	antièmes
M. ou Mme MECHETI HAKIM	1143	antièmes
Mme MOHAMED LALLA	1764	antièmes
SCI NEPTUNE	1313	antièmes
SCI NEPTUNE 1	1364	antièmes
SCI NEPTUNE 4	1149	antièmes

Soit un total de 28188 voix

Déoulant de la feuille de présence émarginée et signée par les membres du bureau.

92
f.y
SM

Ordre du jour

Le président rappelle l'ordre du jour après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation et nécessaires à la validité des décisions.

1. ÉLECTION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE
2. ÉLECTION DU SCRUTATEUR
3. ÉLECTION D'UN SECRÉTAIRE
4. PHASE 2 : RESIDENTIALISATION : BUDGET COMPLEMENTAIRE MOE
 - 4.1. PRÉAMBULE SANS VOTE
 - 4.2. PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE TRAVAUX PHASE 2 : RESIDENTIALISATION : BUDGET COMPLEMENTAIRE MOE
 - 4.3. DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 21 DECRET DU 17 MARS 1967)
 - 4.4. HONORAIRES SUR TRAVAUX DE MOE PHASE 2
 - 4.5. MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX
5. D'ASCENSEUR D'URGENCE
 - 5.1. PRÉAMBULE SANS VOTE
 - 5.2. PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE D'ASCENSEUR EN URGENCE DONC RATIFICATION
 - 5.3. DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 21 DECRET DU 17 MARS 1967)
 - 5.4. HONORAIRES SUR TRAVAUX DE D'ASCENSEUR EN URGENCE
 - 5.5. MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX
6. MISSION DE MAITRISE D'OEUVRE TRANCHE CONDITIONNELLE : DIRECTION EXECUTION DES TRAVAUX
7. PHASE II
 - 7.1. PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE PHASE II
 - 7.2. DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 21 DECRET DU 17 MARS 1967)
 - 7.3. SOUSCRIPTION D'UNE ASSURANCE DOMMAGES OUVRAGE OBLIGATOIRE
 - 7.4. HONORAIRES SUR TRAVAUX DE PHASE II
 - 7.5. MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX
 - 7.6. AFFECTATION DE TOUT OU PARTIE DU FONDS TRAVAUX AU FINANCEMENT DES TRAVAUX DE PHASE II
8. REMPLACEMENT PORTES PALIERES ASCENSEUR
 - 8.1. PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE REMPLACEMENT DES PORTES PALIERES ASCENSEUR
 - 8.2. DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 21 DECRET DU 17 MARS 1967)
 - 8.3. SOUSCRIPTION D'UNE ASSURANCE DOMMAGES OUVRAGE OBLIGATOIRE
 - 8.4. HONORAIRES SUR TRAVAUX DE REMPLACEMENT PORTE PALIERE ASCENSEUR
 - 8.5. MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX
9. REMBOURSEMENT DES SOMMES DETENUES AU TITRE DES PROVISIONS SPECIALES ET DES SUBVENTIONS
10. CONSTITUTION D'UNE AVANCE DE TRESORERIE EXCEPTIONNELLE
11. PPPT ET DPE COLLECTIF

92

f.y

SM

- 11.1. PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE PPPT ET DPE COLLECTIF
- 11.2. CHOIX DE LA SOCIETE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE PPPT ET DPE COLLECTIF
- 11.3. DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 21 DECRET DU 17 MARS 1967)
- 11.4. HONORAIRES SUR TRAVAUX DE PPPT ET DPE COLLECTIF
- 11.5. MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX
- 11.6. AFFECTATION DE TOUT OU PARTIE DU FONDS TRAVAUX AU FINANCEMENT DES TRAVAUX DE PPPT ET DPE COLLECTIF
12. AUTORISATION A DONNER AU SYNDIC POUR SOLLICITER DES SUBVENTIONS PUBLIQUES ET PERCEVOIR DES FONDS CORRESPONDANTS
13. SOUSCRIPTION AUPRES DE LA CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE ILE-DE-FRANCE D'UN EMPRUNT COLLECTIF AU NOM DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DESTINE EXCLUSIVEMENT AU PRE-FINANCEMENT DES SUBVENTIONS PUBLIQUES ACCORDEES AU SYNDICAT POUR LA REALISATION DES TRAVAUX VOTES (PRET COLLECTIF POUR LE PRE-FINANCEMENT DES SUBVENTIONS)
14. SOUSCRIPTION AUPRES DE LA CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE ILE DE FRANCE D'UN PRÊT COLLECTIF A ADHESION VOLONTAIRE - COPRO 100
15. AUTORISATION A DONNER A LA SOCIETE FRANCAISE DU RADIOTELEPHONE SFR D'INSTALLER EN TOITURE TERRASSE DE L'IMMEUBLE UNE STATION DE TELECOMMUNICATIONS
16. DECISION A PRENDRE CONCERNANT LE COURRIER RAR, JOINT A LA CONVOCATION DE M. TOUAG, COPROPRIETAIRE DU LOT PRINCIPAL N° 24
17. SAISIE IMMOBILIERE 69-141 APPARTENANT A SCI MA&MO
18. FIXATION DU MONTANT DE LA MISE A PRIX 69-141 FAISANT L'OBJET D'UNE PROCEDURE DE SAISIE IMMOBILIERE
19. DIVERS
20. INFORMATION : ENVOI DEMATERIALISE DES CONVOCATIONS ET PROCES VERBAUX D'ASSEMBLEES GENERALES
21. CONCLUSION

La discussion est ouverte sur les différents points de l'ordre du jour.

92
f.y
SM

Résolutions

À l'issue des débats, les résolutions suivantes sont mises aux voix.

4. PHASE 2 : RESIDENTIALISATION : BUDGET COMPLEMENTAIRE MOE

4.1. PRÉAMBULE SANS VOTE

Préambule :

Lors de l'Assemblée Générale du 31/05/2023, celle-ci a voté un budget d'un montant de 10.000,00 euros TTC pour la réalisation d'une mission de maîtrise d'oeuvre de conception et d'appel d'offres pour les travaux phase 2 (résidentialisation).

Après un appel d'offres réalisés, il s'avère que ce dernier a été sous évalué.

Le Conseil Syndical a donc choisi la société la mieux disante mais qui a proposé cette mission pour un coût total de 14.892,00 euros TTC.

Par conséquent, l'Assemblée Générale est contrainte de ratifier ce surcout d'un montant de 4.892,00 euros.

4.2. PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE TRAVAUX PHASE 2 : RESIDENTIALISATION : BUDGET COMPLEMENTAIRE MOE

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

L'assemblée générale décide de ratifier le budget complémentaire pour un montant de 4.892,00 euros TTC en ce qui concerne la mission de maîtrise d'oeuvre de conception et d'appel d'offres pour les travaux phase 2 (résidentialisation).

POUR : 70 413 sur 71 812 tantièmes

CONTRE : 1399 sur 71 812 tantièmes CHEICK ISMAIL SPC NOORIYA (1399)

ABSTENTIONS : 0 sur 71 812 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 sur 71 812 tantièmes

35 copropriétaires totalisent 71 812 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS
ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**

Handwritten signatures:
f.y
SM
[Signature]

4.3. DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 21 DECRET DU 17 MARS 1967)

Majorité nécessaire : Article 25-1

Historique :

La délégation de pouvoir ne peut porter que sur une décision relevant de l'article 24.

Projet de résolution :

L'Assemblée générale ratifie le choix du conseil syndical et ratifie donc le budget complémentaire de la mission de maîtrise d'oeuvre de conception et d'appel d'offres pour les travaux phase 2 (résidentialisation) pour un montant de 4.892,00 euros TTC.

POUR : 70 413 sur 100 000 tantièmes

CONTRE : 1399 sur 100 000 tantièmes CHEICK ISMAIL SPC NOORIYA (1399)

ABSTENTIONS : 0 sur 100 000 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 sur 100 000 tantièmes

35 copropriétaires totalisent 71 812 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ.

7.4 72 Say

4.4. HONORAIRES SUR TRAVAUX DE MOE PHASE 2

Majorité nécessaire : Article 24

Préambule :

L'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 précise que les honoraires du syndic pour la gestion des travaux non compris dans le budget prévisionnel ne sont pas inclus dans le forfait annuel et doivent faire l'objet d'un vote spécifique en assemblée générale.

Les prestations supplémentaires occasionnées par les travaux sont détaillées dans la proposition d'honoraires jointe, proposition qui a été validée par votre conseil syndical.

Le vote de ces honoraires est nécessaire. A défaut, les prestations du syndic ne seraient pas financées et l'organisation et le suivi des travaux ne pourraient pas être pleinement réalisés.

Pièce Annexe : proposition d'honoraires

Projet de résolution :

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation, fixe la rémunération spécifique du syndic à 4,60% du montant HT des travaux, soit un montant de 187,50 € TTC. Cette rémunération comprend notamment la gestion comptable et financière (ouverture d'un compte travaux, édition des appels de fonds, encaissements, règlement des situations selon avancement, comptabilisation, solde du compte), la gestion administrative (souscription d'assurances obligatoires, signature des marchés ou ordres de service, rédaction et signature du procès-verbal de réception et du constat de levées de réserves) ainsi que le suivi de l'avancement et du bon déroulement des travaux (participation à X visites).

POUR : 70 413 sur 71 812 tantièmes

CONTRE : 1399 sur 71 812 tantièmes CHEICK ISMAIL SPC NOORIYA (1399)

ABSTENTIONS : 0 sur 71 812 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 sur 71 812 tantièmes

35 copropriétaires totalisent 71 812 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

92

17

54

4.5. MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

L'assemblée générale autorise le syndic à procéder, selon la clé de répartition « CHARGES GENERALES », aux appels de provisions exigibles comme suit :

- 100% le 01/01/2025

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

POUR : 70 413 sur 71 812 tantièmes

CONTRE : 1399 sur 71 812 tantièmes CHEICK ISMAIL SPC NOORIYA (1399)

ABSTENTIONS : 0 sur 71 812 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 sur 71 812 tantièmes

35 copropriétaires totalisent 71 812 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

5. D'ASCENSEUR D'URGENCE

5.1. PRÉAMBULE SANS VOTE

Préambule :

L'ascenseur gauche est tombé subitement en panne ; par conséquent des travaux d'urgence ont été réalisés.

5.2. PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE D'ASCENSEUR EN URGENCE DONC RATIFICATION

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

L'assemblée générale décide de ratifier l'exécution des travaux d'urgence d'ascenseur selon le descriptif joint à la convocation.

POUR : 83 790 sur 83 790 tantièmes

CONTRE : 0 sur 83 790 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 sur 83 790 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 sur 83 790 tantièmes

33 copropriétaires totalisent 83 790 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

Handwritten signatures: "Fy" and "Scy" are visible at the bottom right of the page.

5.3. DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 21 DECRET DU 17 MARS 1967)

Majorité nécessaire : Article 25-1

Historique :

La délégation de pouvoir ne peut porter que sur une décision relevant de l'article 24.

Projet de résolution :

L'Assemblée générale ratifie le choix du conseil syndical concernant l'exécution des travaux d'urgence d'ascenseur d'un montant de 21.406,30 euros TTC.

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

POUR : 81984 sur 113701 tantièmes

CONTRE : 1806 sur 113701 tantièmes CHEICK ISMAIL SPC NOORIYA (1806)

ABSTENTIONS : 0 sur 113701 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 sur 113701 tantièmes

33 copropriétaires totalisent 83790 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ.

92

ty

SM

5.4. HONORAIRES SUR TRAVAUX DE D'ASCENSEUR EN URGENCE

Majorité nécessaire : Article 24

Préambule :

L'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 précise que les honoraires du syndic pour la gestion des travaux non compris dans le budget prévisionnel ne sont pas inclus dans le forfait annuel et doivent faire l'objet d'un vote spécifique en assemblée générale.

Les prestations supplémentaires occasionnées par les travaux sont détaillées dans la proposition d'honoraires jointe, proposition qui a été validée par votre conseil syndical.

Le vote de ces honoraires est nécessaire. A défaut, les prestations du syndic ne seraient pas financées et l'organisation et le suivi des travaux ne pourraient pas être pleinement réalisés.

Pièce Annexe : proposition d'honoraires

Projet de résolution :

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation, fixe la rémunération spécifique du syndic à 1,09% du montant HT des travaux, soit un montant de 212,50€ TTC. Cette rémunération comprend notamment la gestion comptable et financière (ouverture d'un compte travaux, édition des appels de fonds, encaissements, règlement des situations selon avancement, comptabilisation, solde du compte), la gestion administrative (souscription d'assurances obligatoires, signature des marchés ou ordres de service, rédaction et signature du procès-verbal de réception et du constat de levées de réserves) ainsi que le suivi de l'avancement et du bon déroulement des travaux (participation à X visites).

POUR : 81 414 sur 81 414 tantièmes

CONTRE : 0 sur 81 414 tantièmes

ABSTENTIONS : 2 376 sur 81 414 tantièmes BENSEBAINI LAMRI OU ZEBIDA (2376)

DÉFAILLANTS : 0 sur 81 414 tantièmes

33 copropriétaires totalisent 83 790 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

92
Fy 84

5.5. MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

L'assemblée générale autorise le syndic à procéder, selon la clé de répartition « CHARGES ASCENSEUR », aux appels de provisions exigibles comme suit :

- 100% le 01/01/2025

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

POUR : 81984 sur 83790 tantièmes

CONTRE : 1806 sur 83790 tantièmes CHEICK ISMAIL SPC NOORIYA (1806)

ABSTENTIONS : 0 sur 83790 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 sur 83790 tantièmes

33 copropriétaires totalisent 83790 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

6. MISSION DE MAITRISE D'OEUVRE TRANCHE CONDITIONNELLE : DIRECTION EXECUTION DES TRAVAUX

Majorité nécessaire : Article 24

Préambule :

Une mission de maîtrise d'oeuvre de conception et d'appel d'offres pour les travaux phase II a été validée par l'assemblée générale du 31.05.2023.

Celle-ci étant terminée, à cette séance, la mission de direction et d'exécution de l'ensemble des travaux est mise aux votes.

Projet de résolution :

L'assemblée générale confie la mission de la tranche conditionnelle comprenant la direction et exécution de l'ensemble des travaux jusqu'à leur réception auprès de la même maîtrise d'oeuvre qu'est CINETIQUE pour un montant d'honoraires de 8% HT sur le montant total HT des travaux.

POUR : 70413 sur 71812 tantièmes

CONTRE : 1399 sur 71812 tantièmes CHEICK ISMAIL SPC NOORIYA (1399)

ABSTENTIONS : 0 sur 71812 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 sur 71812 tantièmes

35 copropriétaires totalisent 71812 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

F.4
SM

7. PHASE II

7.1. PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE PHASE II

Majorité nécessaire : Article 25

Projet de résolution :

L'assemblée générale décide de l'exécution des travaux phase II hors options selon le descriptif joint à la convocation comprenant :

- Lot 1 : Etanchéité balcon
- Lot 2 : Menuiserie
- Lot 3 : Peinture et sol
- Lot 5 : Plomberie
- Lot 6 : Electricité
- Lot 7 : Clôtures
- Lot 8 : VRD
- Lot 9 : Annexes

Il y a 2 options proposées qui ne sont pas subventionnées :

- pose d'un nouveau dispositif anti-pigeon
- nouveau traitement des grilles de garde corps

POUR : 70 413 sur 100 000 tantièmes

CONTRE : 1399 sur 100 000 tantièmes CHEICK ISMAIL SPC NOORIYA (1399)

ABSTENTIONS : 0 sur 100 000 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 sur 100 000 tantièmes

35 copropriétaires totalisent 71 812 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ.

VL

Fy

SM

7.2. DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 21 DECRET DU 17 MARS 1967)

Majorité nécessaire : Article 25-1

Historique :

La délégation de pouvoir ne peut porter que sur une décision relevant de l'article 24.

Projet de résolution :

L'Assemblée générale donne pouvoir au conseil syndical pour rechercher une offre concurrentielle et choisir le prestataire dans la limite d'un montant de 187.524,10 euros TTC de reste à charge pour l'ensemble des copropriétaires avec l'option de traitement des grilles (hors honoraires Syndic et assurance dommage ouvrage) avec un marché travaux (honoraires compris) d'un budget de 1.279.912,06 euros TTC, sachant que ces derniers seront subventionnés à hauteur de 1.068.328,46 euros dans le cadre du plan de sauvegarde, dans un délai de deux mois à l'issue de la présente assemblée générale.

Les subventions estimées seront perçues à la réception des factures ; par conséquence, le Syndicat Des Copropriétaires bénéficiera d'un pré financement pour un coût estimé à 12.819,94 euros.

Le reste à charge pour l'ensemble de la copropriété s'élève à 187.524,10 euros TTC avec l'option traitement des grilles.

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

L'option du traitement des grilles ne sera appliquée seulement sous réserve que ces travaux soient subventionnés.

POUR : 70 413 sur 100 000 tantièmes

CONTRE : 1399 sur 100 000 tantièmes CHEICK ISMAIL SPC NOORIYA (1399)

ABSTENTIONS : 0 sur 100 000 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 sur 100 000 tantièmes

35 copropriétaires totalisent 71 812 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ.

92

ty

sy

7.3. SOUSCRIPTION D'UNE ASSURANCE DOMMAGES OUVRAGE OBLIGATOIRE

Majorité nécessaire : Article 24

Préambule :

Compte tenu de la nature des travaux à réaliser, ces derniers ne pourront pas être réalisés tant qu'une assurance dommages ouvrage n'aura pas été souscrite (loi Spinetta).

Projet de résolution :

L'assemblée générale après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation et en avoir débattu décide de souscrire un contrat d'assurance dommages ouvrage obligatoire d'un montant de 18.439,72€ TTC par l'intermédiaire de la société de courtage ASSURIMO selon la proposition jointe.

Conformément à l'article 39 du décret du 17 mars 1967, il est précisé que la société de courtage ASSURIMO est une filiale d'EMERIA EUROPE.

POUR : 70 413 sur 71 812 tantièmes

CONTRE : 1399 sur 71 812 tantièmes CHEICK ISMAIL SPC NOORIYA (1399)

ABSTENTIONS : 0 sur 71 812 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 sur 71 812 tantièmes

35 copropriétaires totalisent 71 812 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

92
fy Sy

7.4. HONORAIRES SUR TRAVAUX DE PHASE II

Majorité nécessaire : Article 24

Préambule :

L'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 précise que les honoraires du syndic pour la gestion des travaux non compris dans le budget prévisionnel ne sont pas inclus dans le forfait annuel et doivent faire l'objet d'un vote spécifique en assemblée générale.

Les prestations supplémentaires occasionnées par les travaux sont détaillées dans la proposition d'honoraires jointe, proposition qui a été validée par votre conseil syndical.

Le vote de ces honoraires est nécessaire. A défaut, les prestations du syndic ne seraient pas financées et l'organisation et le suivi des travaux ne pourraient pas être pleinement réalisés.

Projet de résolution :

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation, fixe la rémunération spécifique du syndic à 1,67% du montant HT des travaux, soit un montant de 18.439,72 €uros TTC.

Cette rémunération comprend notamment la gestion comptable et financière (ouverture d'un compte travaux, édition des appels de fonds, encaissements, règlement des situations selon avancement, comptabilisation, solde du compte), la gestion administrative (souscription d'assurances obligatoires, signature des marchés ou ordres de service, rédaction et signature du procès-verbal de réception et du constat de levées de réserves) ainsi que le suivi de l'avancement et du bon déroulement des travaux (participation à X visites).

POUR : 70 413 sur 71 812 tantièmes

CONTRE : 1 399 sur 71 812 tantièmes CHEICK ISMAIL SPC NOORIYA (1 399)

ABSTENTIONS : 0 sur 71 812 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 sur 71 812 tantièmes

35 copropriétaires totalisent 71 812 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

al

Fy

SM

7.5. MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

L'assemblée générale autorise le syndic à procéder, selon la clé de répartition « CHARGES GENERALES », aux appels de provisions exigibles comme suit :

- 100% le 15/01/2025

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

POUR : 70 413 sur 71 812 tantièmes

CONTRE : 1399 sur 71 812 tantièmes CHEICK ISMAIL SPC NOORIYA (1399)

ABSTENTIONS : 0 sur 71 812 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 sur 71 812 tantièmes

35 copropriétaires totalisent 71 812 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

7.6. AFFECTATION DE TOUT OU PARTIE DU FONDS TRAVAUX AU FINANCEMENT DES TRAVAUX DE PHASE II

Majorité nécessaire : Article 25-1

Projet de résolution :

Pour le financement des travaux phase II, l'assemblée générale décide de mobiliser 100% du montant du fonds travaux attaché, à la date de l'assemblée générale, aux lots concernés, dans la limite de leur quote-part.

Ces sommes seront mobilisées conformément au calendrier de financement décidé lors du vote des travaux.

POUR : 70 413 sur 100 000 tantièmes

CONTRE : 1399 sur 100 000 tantièmes CHEICK ISMAIL SPC NOORIYA (1399)

ABSTENTIONS : 0 sur 100 000 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 sur 100 000 tantièmes

35 copropriétaires totalisent 71 812 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ.

4.4

22
20

8. REMPLACEMENT PORTES PALIERES ASCENSEUR

8.1. PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE REMPLACEMENT DES PORTES PALIERES ASCENSEUR

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

L'assemblée générale décide de l'exécution des travaux de remplacement des portes palières selon le descriptif joint à la convocation.

POUR : 81984 sur 83790 tantièmes

CONTRE : 1806 sur 83790 tantièmes CHEICK ISMAIL SPC NOORIYA (1806)

ABSTENTIONS : 0 sur 83790 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 sur 83790 tantièmes

33 copropriétaires totalisent 83790 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

8.2. DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 21 DECRET DU 17 MARS 1967)

Majorité nécessaire : Article 25-1

Historique :

La délégation de pouvoir ne peut porter que sur une décision relevant de l'article 24.

Projet de résolution :

L'Assemblée générale donne pouvoir au conseil syndical pour rechercher une offre concurrentielle et choisir le prestataire dans la limite d'un montant de 20.945,04 euros TTC de reste à charge pour l'ensemble des copropriétaires (hors honoraires syndic et assurance dommage ouvrage) avec un marché travaux (honoraires compris) d'un budget de 204.801,57 euros TTC maximum, sachant que ces derniers seront subventionnés à hauteur de 179.901,88 euros dans le cadre du plan de sauvegarde, dans un délai de deux mois à l'issue de la présente assemblée générale.

Les subventions estimées seront perçues à la réception des factures ; par conséquent, le Syndicat Des Copropriétaires bénéficiera d'un pré financement pour un coût estimé à 2.158,82 euros.

Le reste à charge pour l'ensemble de la copropriété s'élève à 27.058,52 euros TTC.

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

POUR : 81984 sur 113701 tantièmes

CONTRE : 1806 sur 113701 tantièmes CHEICK ISMAIL SPC NOORIYA (1806)

ABSTENTIONS : 0 sur 113701 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 sur 113701 tantièmes

33 copropriétaires totalisent 83790 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ.

fy *SR*

8.3. SOUSCRIPTION D'UNE ASSURANCE DOMMAGES OUVRAGE OBLIGATOIRE

Majorité nécessaire : Article 24

Préambule :

Compte tenu de la nature des travaux à réaliser, ces derniers ne pourront pas être réalisés tant qu'une assurance dommages ouvrage n'aura pas été souscrite (loi Spinetta).

Projet de résolution :

L'assemblée générale après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation et en avoir débattu décide de souscrire un contrat d'assurance dommages ouvrage obligatoire d'un montant de 3 056,74€ TTC par l'intermédiaire de la société de courtage ASSURIMO selon la proposition jointe.

Conformément à l'article 39 du décret du 17 mars 1967, il est précisé que la société de courtage ASSURIMO est une filiale d'EMERIA EUROPE.

POUR : 81984 sur 83790 tantièmes

CONTRE : 1806 sur 83790 tantièmes CHEICK ISMAIL SPC NOORIYA (1806)

ABSTENTIONS : 0 sur 83790 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 sur 83790 tantièmes

33 copropriétaires totalisent 83790 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.



8.4. HONORAIRES SUR TRAVAUX DE REMPLACEMENT PORTE PALIERE ASCENSEUR

Majorité nécessaire : Article 24

Préambule :

L'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 précise que les honoraires du syndic pour la gestion des travaux non compris dans le budget prévisionnel ne sont pas inclus dans le forfait annuel et doivent faire l'objet d'un vote spécifique en assemblée générale.

Les prestations supplémentaires occasionnées par les travaux sont détaillées dans la proposition d'honoraires jointe, proposition qui a été validée par votre conseil syndical.

Le vote de ces honoraires est nécessaire. A défaut, les prestations du syndic ne seraient pas financées et l'organisation et le suivi des travaux ne pourraient pas être pleinement réalisés.

Projet de résolution :

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation, fixe la rémunération spécifique du syndic à moins de 1,74% du montant HT des travaux, soit un montant de 3.050,00 €uros TTC.

Cette rémunération comprend notamment la gestion comptable et financière (ouverture d'un compte travaux, édition des appels de fonds, encaissements, règlement des situations selon avancement, comptabilisation, solde du compte), la gestion administrative (souscription d'assurances obligatoires, signature des marchés ou ordres de service, rédaction et signature du procès-verbal de réception et du constat de levées de réserves) ainsi que le suivi de l'avancement et du bon déroulement des travaux (participation à X visites).

POUR : 81984 sur 83790 tantièmes


CONTRE : 1806 sur 83790 tantièmes CHEICK ISMAIL SPC NOORIYA (1806)

ABSTENTIONS : 0 sur 83790 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 sur 83790 tantièmes

33 copropriétaires totalisent 83790 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

8.5. MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

L'assemblée générale autorise le syndic à procéder, selon la clé de répartition « CHARGES ASCENSEUR », aux appels de provisions exigibles comme suit :

- 100% le 15/01/2025

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

POUR : 81984 sur 83790 tantièmes

CONTRE : 1806 sur 83790 tantièmes CHEICK ISMAIL SPC NOORIYA (1806)

ABSTENTIONS : 0 sur 83790 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 sur 83790 tantièmes

33 copropriétaires totalisent 83790 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

9. REMBOURSEMENT DES SOMMES DETENUES AU TITRE DES PROVISIONS SPECIALES ET DES SUBVENTIONS

Majorité nécessaire : Article 24

Préambule :

La copropriété dispose de 49.700,35 euros au titre d'une avance (compte 1032) et 61.669,28 euros (compte 1310) au titre de subvention.

Projet de résolution :

L'assemblée générale décide de procéder au remboursement de ces fonds à la date du 15/01/2025 selon la clef de charges communes générales.

POUR : 71812 sur 71812 tantièmes

CONTRE : 0 sur 71812 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 sur 71812 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 sur 71812 tantièmes

35 copropriétaires totalisent 71812 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

10. CONSTITUTION D'UNE AVANCE DE TRESORERIE EXCEPTIONNELLE

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

L'Assemblée Générale décide de constituer une avance de trésorerie exceptionnelle qui est fixée à 49.700,35 euros.

Le syndic procèdera aux appels correspondants à cette avance, selon la clé « CHARGES GENERALES » et exigibles à la date suivante :

- 100% le 15/01/2025

Cette avance de trésorerie est provisoire et sera remboursée lorsque la situation financière du Syndicat des copropriétaires sera rétablie.

D'ici là, en cas de vente, le montant de l'avance sera remboursé au vendeur et appelé à l'acquéreur.

POUR : 67 729 sur 70 475 tantièmes

CONTRE : 2746 sur 70 475 tantièmes CHEICK ISMAIL SPC NOORIYA (1399), YANDI UMMEHAN (1347)

ABSTENTIONS : 1337 sur 70 475 tantièmes BAHAR AHMED / AICHA (1337)

DÉFAILLANTS : 0 sur 70 475 tantièmes

35 copropriétaires totalisent 71 812 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

11. PPPT ET DPE COLLECTIF

11.1. PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE PPPT ET DPE COLLECTIF

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

L'assemblée générale décide de l'exécution du Projet de Plan Pluriannuel Travaux et du DPE collectif (diagnostics obligatoires) selon le descriptif joint à la convocation.

POUR : 70 413 sur 71 812 tantièmes

CONTRE : 1399 sur 71 812 tantièmes CHEICK ISMAIL SPC NOORIYA (1399)

ABSTENTIONS : 0 sur 71 812 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 sur 71 812 tantièmes

35 copropriétaires totalisent 71 812 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

W

Fuy SM

11.2. CHOIX DE LA SOCIÉTÉ POUR LA RÉALISATION DES TRAVAUX DE PPPT ET DPE COLLECTIF

Projet de résolution :

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation et en avoir débattu, confie la réalisation du projet de plan pluriannuel de travaux et du DPE collectif à pour un montant de € TTC.

Cette résolution n'est pas mise aux votes.

11.3. DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 21 DECRET DU 17 MARS 1967)

Majorité nécessaire : Article 25-1

Historique :

La délégation de pouvoir ne peut porter que sur une décision relevant de l'article 24.

Projet de résolution :

L'Assemblée générale donne pouvoir au conseil syndical pour rechercher une offre concurrentielle et choisir le prestataire dans la limite d'un montant de 6.000,00 euros TTC et dans un délai de deux mois à l'issue de la présente assemblée générale.

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

POUR : 70 413 sur 100 000 tantièmes

CONTRE : 1399 sur 100 000 tantièmes CHEICK ISMAIL SPC NOORIYA (1399)

ABSTENTIONS : 0 sur 100 000 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 sur 100 000 tantièmes

35 copropriétaires totalisent 71 812 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ.

92

Fy

84

11.4. HONORAIRES SUR TRAVAUX DE PPPT ET DPE COLLECTIF

Majorité nécessaire : Article 24

Préambule :

L'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 précise que les honoraires du syndic pour la gestion des travaux non compris dans le budget prévisionnel ne sont pas inclus dans le forfait annuel et doivent faire l'objet d'un vote spécifique en assemblée générale.

Les prestations supplémentaires occasionnées par les travaux sont détaillées dans la proposition d'honoraires jointe, proposition qui a été validée par votre conseil syndical.

Le vote de ces honoraires est nécessaire. A défaut, les prestations du syndic ne seraient pas financées et l'organisation et le suivi des travaux ne pourraient pas être pleinement réalisés.

Pièce Annexe : proposition d'honoraires

Projet de résolution :

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation, fixe la rémunération spécifique du syndic à 7,57% du montant HT des travaux, soit un montant de 375,00€ TTC. Cette rémunération comprend notamment la gestion comptable et financière (ouverture d'un compte travaux, édition des appels de fonds, encaissements, règlement des situations selon avancement, comptabilisation, solde du compte), la gestion administrative (souscription d'assurances obligatoires, signature des marchés ou ordres de service, rédaction et signature du procès-verbal de réception et du constat de levées de réserves) ainsi que le suivi de l'avancement et du bon déroulement des travaux (participation à X visites).

POUR : 70 413 sur 71 812 tantièmes

CONTRE : 1399 sur 71 812 tantièmes CHEICK ISMAIL SPC NOORIYA (1399)

ABSTENTIONS : 0 sur 71 812 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 sur 71 812 tantièmes

35 copropriétaires totalisent 71 812 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.



11.5. MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

L'assemblée générale autorise le syndic à procéder, selon la clé de répartition « CHARGES GENERALES », aux appels de provisions exigibles comme suit :

- 100% le 01/04/2025

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

POUR : 70 413 sur 71 812 tantièmes

CONTRE : 1399 sur 71 812 tantièmes CHEICK ISMAIL SPC NOORIYA (1399)

ABSTENTIONS : 0 sur 71 812 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 sur 71 812 tantièmes

35 copropriétaires totalisent 71 812 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

11.6. AFFECTATION DE TOUT OU PARTIE DU FONDS TRAVAUX AU FINANCEMENT DES TRAVAUX DE PPPT ET DPE COLLECTIF

Projet de résolution :

Pour le financement des travaux de « préciser la nature des travaux », l'assemblée générale décide de mobiliser % du montant du fonds travaux attaché, à la date de l'assemblée générale, aux lots concernés, dans la limite de leur quote-part.

Ces sommes seront mobilisées conformément au calendrier de financement décidé lors du vote des travaux.

Cette résolution n'est pas mise aux votes.

22

Fy

9/

12. AUTORISATION A DONNER AU SYNDIC POUR SOLLICITER DES SUBVENTIONS PUBLIQUES ET PERCEVOIR DES FONDS CORRESPONDANTS

Majorité nécessaire : Article 24

L'Assemblée Générale mandate le syndic FONCIA, régulièrement élu lors d'une l'Assemblée Générale, en sa qualité de représentant des copropriétaires, pour solliciter et percevoir au nom du Syndicat Des Copropriétaires et au nom des copropriétaires à titre individuel les subventions qui seraient accordées par les différents organismes financeurs (Anah, Conseil Régional d'Ile-de-France, Conseil départemental des Yvelines, Grand Paris Seine et Oise) pour les résolutions votées lors de la présente Assemblée générale.

POUR : 70 413 sur 70 413 tantièmes

CONTRE : 0 sur 70 413 tantièmes

ABSTENTIONS : 1399 sur 70 413 tantièmes CHEICK ISMAIL SPC NOORIYA (1399)

DÉFAILLANTS : 0 sur 70 413 tantièmes

35 copropriétaires totalisent 71 812 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

72

Fuy SM

13. SOUSCRIPTION AUPRES DE LA CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE ILE-DE-FRANCE D'UN EMPRUNT COLLECTIF AU NOM DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DESTINE EXCLUSIVEMENT AU PRE-FINANCEMENT DES SUBVENTIONS PUBLIQUES ACCORDEES AU SYNDICAT POUR LA REALISATION DES TRAVAUX VOTES (PRET COLLECTIF POUR LE PRE-FINANCEMENT DES SUBVENTIONS)

Majorité nécessaire : Article 24

Afin de permettre la réalisation des travaux votés à toutes les résolutions et sous résolutions précédentes de la présente Assemblée Générale (n°4, 5, 6, 7, 8) les copropriétaires décident la souscription d'un emprunt au nom du Syndicat Des Copropriétaires dont l'objet unique sera le préfinancement des subventions publiques accordées au Syndicat pour la réalisation des travaux votés.

Pour ce faire, l'Assemblée Générale, ayant pris connaissance des conditions générales et particulières du projet de contrat de prêt proposé par la Caisse d'Epargne et de Prévoyance Ile-de-France (CEIDF), jointes à la convocation, confère au syndic tous pouvoirs à l'effet de, au nom et pour le compte du Syndicat Des Copropriétaires :

- Solliciter la CEIDF en vue de la mise en place d'un dispositif de préfinancement des subventions publiques octroyées au Syndicat Des Copropriétaires, sous forme d'un prêt-relais, au nom du Syndicat Des Copropriétaires, et lui communiquer à ce titre les décisions attributives originales des subventions,
- Accepter les conditions définitives de l'emprunt tenant compte notamment du montant des subventions attribuées,
- Accomplir toutes formalités nécessaires à cet effet, y compris ouvrir auprès de la CEIDF un compte spécifique travaux au nom du Syndicat Des Copropriétaires, ainsi que tout produit d'épargne garanti en capital à l'effet d'y placer les fonds dans l'attente de leur utilisation,
- Accepter et signer, après expiration des délais prévus à l'article 42 alinéa 2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, le contrat de prêt, et en exécuter toutes les obligations,
- Déléguer à la CEIDF l'assurance incendie de l'immeuble lui transférant le bénéfice de l'indemnité jusqu'à concurrence de la créance en principal, intérêts, frais et accessoires en cas de sinistre total ou partiel,
- Appeler auprès des copropriétaires, dès l'acceptation du projet de contrat de prêt par l'assemblée générale, le montant des intérêts prévisionnels figurant au projet de contrat de prêt, afin de le verser sur le compte spécifique Travaux ouvert à la CEIDF au plus tard à la fin des travaux,
- Percevoir en lieu et place du Syndicat Des Copropriétaires le montant des subventions pré-financées et en déléguer le bénéfice à la CEIDF pour virement au compte spécifique travaux ouvert au nom du Syndicat Des Copropriétaires à l'effet d'en affecter le montant au remboursement du prêt relais consenti.

Il est rappelé à ce titre que :

- La mise en place du dispositif de préfinancement des subventions publiques est exonérée de frais de dossier et la gestion du compte spécifique travaux s'effectue sans frais pour le Syndicat Des Copropriétaires,
- Les conditions financières figurant au projet de contrat de prêt joint à la convocation sont données à titre indicatif pour le montant estimé de subventions à obtenir. Les conditions financières définitives de l'emprunt seront arrêtées, sous réserve d'acceptation du dossier, au moment de l'accord donné par le prêteur sur la demande de financement, en fonction, notamment, des conditions de taux d'intérêt en vigueur à cette date chez le prêteur et des montants des subventions effectivement notifiées au Syndicat,
- Tous les copropriétaires doivent impérativement verser au Syndicat leurs quotes-parts de dépenses non subventionnées,
- A défaut de règlement par chaque copropriétaire ou un seul d'entre eux des appels de fonds, la mise en place de ce dispositif pourra être suspendue jusqu'à constitution complète du montant des quotes-parts de travaux hors subventions.

82

F.4 SM

POUR : 70 413 sur 71 812 tantièmes

CONTRE : 1399 sur 71 812 tantièmes CHEICK ISMAIL SPC NOORIYA (1399)

ABSTENTIONS : 0 sur 71 812 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 sur 71 812 tantièmes

35 copropriétaires totalisent 71 812 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS
ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**

F. y.  

14. SOUSCRIPTION AUPRES DE LA CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE ILE DE FRANCE D'UN PRÊT COLLECTIF A ADHESION VOLONTAIRE - COPRO 100

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

Afin de permettre la réalisation des travaux phase 2 votés à cette Assemblée Générale, y compris les frais et honoraires y afférents régulièrement votés, les copropriétaires décident la souscription d'un emprunt au nom du Syndicat Des Copropriétaires au bénéfice des seuls copropriétaires décidant d'y participer.

Pour ce faire, l'assemblée générale, ayant pris connaissance des conditions générales et particulières du projet de contrat de prêt proposé par la Caisse d'Epargne et de Prévoyance Ile-de-France (CEIDF) jointes à l'ordre du jour et comprenant la proposition d'engagement de caution de la Compagnie Européenne de Garanties et Cautions (CEGC), confère au syndic tous pouvoirs à l'effet de, au nom et pour le compte du Syndicat Des Copropriétaires :

- Recenser les copropriétaires qui entendent adhérer à l'emprunt. Les copropriétaires qui décident de participer à l'emprunt doivent notifier leur décision au syndic en précisant le montant de l'emprunt qu'ils entendent solliciter dans la limite de leur quote-part de dépenses. Cette notification au syndic doit intervenir dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal de l'assemblée générale.
- Solliciter un prêt auprès de la CEIDF dont le montant ne pourra dépasser la somme des dépenses dues par les copropriétaires emprunteurs au titre de leurs quotes-parts, auquel s'ajouteront les frais de dossier et de garantie correspondant à leur quote-part de l'emprunt.
- Accepter l'offre de prêt valant contrat, dont un projet a été annexé à la convocation de l'assemblée générale.
- Exécuter toutes les obligations du contrat de prêt, étant précisé que le remboursement se fera par prélèvements automatiques sur le compte bancaire de chacun des copropriétaires, tenu envers le syndicat pour le seul montant de sa quote-part de prêt correspondant au paiement des travaux (ou d'acquisition des parties communes) et frais annexes. A cet égard, les prélèvements seront effectués par la CEIDF en qualité de mandataire, au nom et pour le compte du Syndicat.
- Souscrire un contrat de cautionnement auprès de la CEGC afin que le syndicat n'ait en aucun cas à supporter les conséquences financières de la défaillance de tout copropriétaire dans le remboursement de sa quote-part de prêt.
- Déléguer à la CEIDF l'assurance incendie de l'immeuble lui transférant le bénéfice de l'indemnité jusqu'à concurrence de la créance en principal, intérêts, frais et accessoire en cas de sinistre total ou partiel.
- Subroger d'ores et déjà la CEGC ou tout substitué dans ses droits de poursuite en cas de défaillance d'un ou plusieurs copropriétaires,
- Adresser tout justificatif de réalisation ou de paiement des travaux sur demande de la CEIDF.
- Les copropriétaires payant les travaux à l'aide de l'emprunt contracté par le Syndicat dans les conditions visées ci-dessus donnent d'ores et déjà leur accord.

POUR : 70 413 sur 71 812 tantièmes

CONTRE : 1399 sur 71 812 tantièmes CHEICK ISMAIL SPC NOORIYA (1399)

ABSTENTIONS : 0 sur 71 812 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 sur 71 812 tantièmes

35 copropriétaires totalisent 71 812 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.



15. AUTORISATION A DONNER A LA SOCIETE FRANCAISE DU RADIOTELEPHONE SFR D'INSTALLER EN TOITURE TERRASSE DE L'IMMEUBLE UNE STATION DE TELECOMMUNICATIONS

Majorité nécessaire : Article 25

Préambule :

Pour les besoins de l'exploitation de ses réseaux de communications électroniques, EIFFAGE ENERGIE SYSTEME a sollicité la copropriété afin de procéder sur l'immeuble à l'installation d'équipements techniques comprenant notamment des antennes et des faisceaux reliés à des armoires techniques par des chemises de câbles par la société française du radiotéléphone SFR.

Un projet est joint à la convocation.

Projet de résolution :

L'assemblée générale autorise à la société française du radiotéléphone SFR, à installer ses équipements et :

- donne mandat au Conseil Syndical pour la négociation du contrat de bail,
- donne mandat au Syndic pour conclure le contrat de bail ainsi que tout avenant audit bail n'ayant pas pour conséquence de modifier la redevance ou d'augmenter la surface louée, sous réserves de :
- Signer un contrat de bail sur plusieurs années, reconductible et paiement d'une redevance annuelle, charges locatives comprises,
- Installer ses équipements à ses frais exclusifs et dans le strict respect des règles de l'art,
- Remettre les emplacements loués en leur état primitif à la fin du bail.

POUR : 70 413 sur 100 000 tantièmes

CONTRE : 1399 sur 100 000 tantièmes CHEICK ISMAIL SPC NOORIYA (1399)

ABSTENTIONS : 0 sur 100 000 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 sur 100 000 tantièmes

35 copropriétaires totalisent 71 812 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ.

16. DECISION A PRENDRE CONCERNANT LE COURRIER RAR, JOINT A LA CONVOCATION DE M. TOUAG, COPROPRIETAIRE DU LOT PRINCIPAL N° 24

Majorité nécessaire : Article 24

L'Assemblée Générale décide de faire réparer la fuite privative provenant du lot 21 aux frais du Syndicat Des Copropriétaires.

POUR : 36 649 sur 50 192 tantièmes

CONTRE : 13 543 sur 50 192 tantièmes MIMOUNA SALEM (2 859), FARASSI YOUNES (1 691), BENSEBAINI LAMRI OU ZEBIDA (1 770), KOUASSI/DIALLO VICTOR (1 776), CHEICK ISMAIL SPC NOORIYA (1 399), YANDI UMMEHAN (1 347), HANNE MAMADOU (1 376), AGNI CHAMA (1 325)

ABSTENTIONS : 21 620 sur 50 192 tantièmes STE EPFIF ETS PUBLIC FONCIER IDF (21 620)

DÉFAILLANTS : 0 sur 50 192 tantièmes

35 copropriétaires totalisent 71 812 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS
ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**

Fuy

Saf

Re

17. SAISIE IMMOBILIERE 69-141 APPARTENANT A SCI MA&MO

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

A ce jour la dette n'étant pas apurée, l'assemblée générale, après avoir délibéré, habilite le syndic à mettre en œuvre la procédure de saisie immobilière des lots N°69 et 141 appartenant à la SCI MA&MO, afin de recouvrer le montant de la créance due au syndicat des copropriétaires, s'élevant à ce jour à la somme de 1.225,10 euros auxquels s'ajouteront les frais et charges à venir jusqu'au jugement d'adjudication définitif.

POUR : 67 371 sur 68 747 tantièmes

CONTRE : 1376 sur 68 747 tantièmes HANNE MAMADOU (1376)

ABSTENTIONS : 3065 sur 68 747 tantièmes MOHAMMAD / CHANCEREL AKEEL / ANGELE (1666), CHEICK ISMAIL SPC NOORIYA (1399)

DÉFAILLANTS : 0 sur 68 747 tantièmes

35 copropriétaires totalisent 71 812 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

18. FIXATION DU MONTANT DE LA MISE A PRIX 69-141 FAISANT L'OBJET D'UNE PROCEDURE DE SAISIE IMMOBILIERE

Majorité nécessaire : Article 24

Cette résolution doit impérativement être validée avec le service contentieux

Historique :

L'assemblée générale des copropriétaires ayant habilité le syndic à mettre en œuvre la procédure de saisie immobilière des lot N° 69 et 141 appartenant à la SCI MA&MO, afin de recouvrer le montant de la créance due au syndicat des copropriétaires, est tenue de fixer le montant de la mise à prix.

Il est rappelé à cet égard, que dans l'hypothèse où il n'y aurait aucun adjudicataire, le syndicat des copropriétaires deviendrait d'office adjudicataire.

Projet de résolution :

L'Assemblée générale fixe le montant de la mise à prix des lots n° 69 et 141 à la somme minimum de 15.000,00 euros.

Il est rappelé à cet égard, que dans l'hypothèse où il n'y aurait aucun adjudicataire, le syndicat des copropriétaires deviendrait d'office adjudicataire.

POUR : 68 747 sur 68 747 tantièmes

CONTRE : 0 sur 68 747 tantièmes

ABSTENTIONS : 3065 sur 68 747 tantièmes MOHAMMAD / CHANCEREL AKEEL / ANGELE (1666), CHEICK ISMAIL SPC NOORIYA (1399)

DÉFAILLANTS : 0 sur 68 747 tantièmes

35 copropriétaires totalisent 71 812 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature

19. DIVERS

- Point d'informations concernant les logements de l'EPF.
- Point d'informations concernant l'acquisition envisagée d'un logement pour y installer un gardien.

20. INFORMATION : ENVOI DEMATERIALISE DES CONVOCATIONS ET PROCES VERBAUX D'ASSEMBLEES GENERALES

Projet de résolution :

La loi du 9 avril 2024 modifiant l'article 42-1 de la loi du 10/07/1965 permet au syndic de notifier les convocations et procès-verbaux par voie électronique.

La notification électronique est utilisée pour tous les copropriétaires pour lesquels nous disposons d'une adresse mail.

Les avantages de cette solution sont nombreux :

- Pratique : vous n'avez plus à vous déplacer dans votre bureau de poste, vous pouvez recevoir vos documents où que vous soyez.
- Économique : le coût d'une notification électronique est très inférieur à l'affranchissement d'un courrier recommandé. L'économie profitera directement au syndicat des copropriétaires.
- Fiable : vous accédez à vos documents à tout moment en ligne, en toute sécurité

Si néanmoins certains copropriétaires concernés par ce mode d'envoi souhaitent continuer à recevoir les documents par voie postale, il suffit d'en faire la demande depuis son espace MYFONCIA ou auprès de son interlocuteur Foncia.

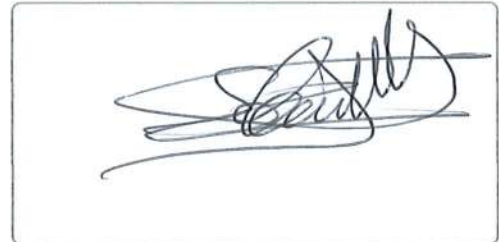
21. CONCLUSION

Handwritten signatures: F.V., SM, and a small mark.

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant la parole, le président, après émargement de la feuille de présence par les membres du bureau lève la séance à 22 h 00.

Le président

M. ou Mme Salem MIMOUNA :



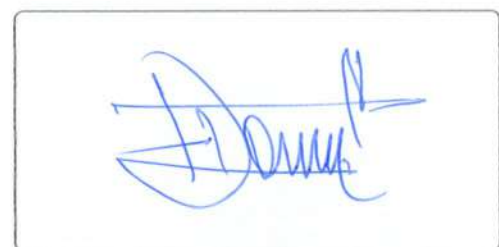
Le secrétaire

Ingrid ROJAS :



Le(s) scrutateur(s)

M. Younes FARASSI :



Extrait de l'article 42 de la Loi n° 65 557 du 10 juillet 1965,

Alinéa 2 et suivants

« Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée, sans ses annexes. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.

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

S'il est fait droit à une action contestant une décision d'assemblée générale portant modification de la répartition des



charges, le tribunal judiciaire procède à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30. »

Handwritten signatures in blue ink:
Fuy
Sy