

# Liste des majorités

## Article 24

Majorité simple de l'article 24 de la loi, soit à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance (hors abstention).

## Article 25

Majorité absolue de l'article 25 de la Loi, soit à la majorité des voix de tous les copropriétaires (la moitié + une voix).

## Article 25-1

Majorité de l'article 25 de la Loi, soit à la majorité des voix de tous les copropriétaires (la moitié + une voix).

Si cette majorité n'est pas obtenue et que le nombre de voix "POUR" est égal ou supérieur au tiers des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée procède immédiatement à un second vote.

Lors de ce second vote, la majorité nécessaire sera celle de l'article 24

## Article 26

Double majorité :

1. en nombre de tous les copropriétaires émettant un vote favorable (50% + un membre de l'ensemble)
2. totalisant au moins les 2/3 des voix de l'ensemble.

Exemple : Une copropriété totalisant 56 copropriétaires et 10.000 voix.

- 1 - la majorité est acquise par 29 copropriétaires favorables à la décision,
- 2 - totalisant au moins 6.667 voix

## Article 26 - Avant-dernier alinéa

Unanimité des voix de tous les copropriétaires.

## Article 26-1

Majorité de l'article 26 de la Loi, soit à la double majorité en nombre de tous les copropriétaires émettant un vote favorable (50% + un membre de l'ensemble), ces copropriétaires totalisant au moins les 2/3 des voix de l'ensemble.

Si cette majorité n'est pas obtenue et que le projet a recueilli la double majorité :

1. en nombre : 50% des copropriétaires présents, représentés ou votant par correspondance
2. en voix : au moins le 1/3 des voix de tous les copropriétaires.

Exemple : Une copropriété totalisant 56 copropriétaires et 10.000 voix. ; 45 copropriétaires sont présents, représentés ou ont voté par correspondance.

- 1 - la majorité est acquise par 23 copropriétaires favorables à la décision,
- 2 - totalisant au moins 3.334 voix

La même assemblée procède immédiatement à un second vote ; lors de ce second vote, la majorité nécessaire sera celle de l'article 25.

# Ordre du jour

Tous les points figurant à l'ordre du jour ci-après ont été établis en concertation avec le conseil syndical.

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
  - 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. DECISION A PRENDRE CONCERNANT LE COURRIER RAR, JOINT A LA CONVOCATION DE M. TOUAG, COPROPRIETAIRE DU LOT PRINCIPAL N° 24
- 16. DIVERS
- 17. INFORMATION : ENVOI DEMATERIALISE DES CONVOCATIONS ET PROCES VERBAUX D'ASSEMBLEES GENERALES

# Résolutions proposées

## 1. ÉLECTION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE

Majorité nécessaire : article 24

## 2. ÉLECTION DU SCRUTATEUR

Majorité nécessaire : article 24

## 3. ÉLECTION D'UN SECRÉTAIRE

Majorité nécessaire : article 24

## 4. PHASE 2 : RESIDENTIALISATION : BUDGET COMPLEMENTAIRE MOE

### 4.1. Préambule sans vote

Majorité nécessaire : 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 surcôt 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).

### 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.

### 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).

#### **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.

#### **5. D'ASCENSEUR D'URGENCE**

##### **5.1. Préambule sans vote**

Majorité nécessaire : 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.

##### **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.

#### **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).

#### **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.

#### **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.

## **7. PHASE II**

### **7.1. PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE PHASE II**

Majorité nécessaire : article 24

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

### **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 187.946,51 euros TTC de reste à charge pour l'ensemble des copropriétaires (hors honoraire et hors assurance dommage ouvrage) avec un marché travaux (honoraires compris) d'un budget de 1.220.252,23 euros TTC maximum, sachant que ces derniers seront subventionnés à hauteur de 1.009.538,56 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 12.114,46 euros.

Le reste à charge pour l'ensemble de la copropriété s'élève à 222.828,13 euros TTC.

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

### **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 17.440,81 €uros 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.

### **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 moins de 1,43% du montant HT des travaux, soit un montant de 17.433,76 €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).

### **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.

#### **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.

### **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.

#### **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 22.218,68 euros TTC de reste à charge pour l'ensemble des copropriétaires (hors honoraire et hors assurance dommage ouvrage) avec un marché travaux (honoraires compris) d'un budget de 206.075,21 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 28.332,16 euros TTC.

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

#### **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 €uros 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.

#### **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 1,5% 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).

#### **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.

#### **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.

## **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.

## **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.

### **11.2. CHOIX DE LA SOCIETE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE PPPT ET DPE COLLECTIF**

Majorité nécessaire : article 24

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.

### **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 5.000,00 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.

#### 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).

#### 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.

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

Majorité nécessaire : article 25-1

Projet de résolution :

Pour le financement des travaux de « préciser la nature des travaux », l'assemblée générale décide de mobiliser « préciser le pourcentage » % 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.

#### 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.

**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 aux résolutions n° ..... de la présente Assemblée Générale, 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.

**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.

**15. 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 .....

**16. DIVERS**

Majorité nécessaire : sans vote

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

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

Majorité nécessaire : sans vote

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.