

AFFAIRE :

SAISIE IMMOBILIERE

DIRE

L'an deux mille vingt-cinq et le _____,

Au Greffe du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de Pontoise et par-devant nous, Greffier,

Cabinet 9janvier

Maître Julien SEMERIA

20 rue Alexandre Prachay

95300 PONTOISE

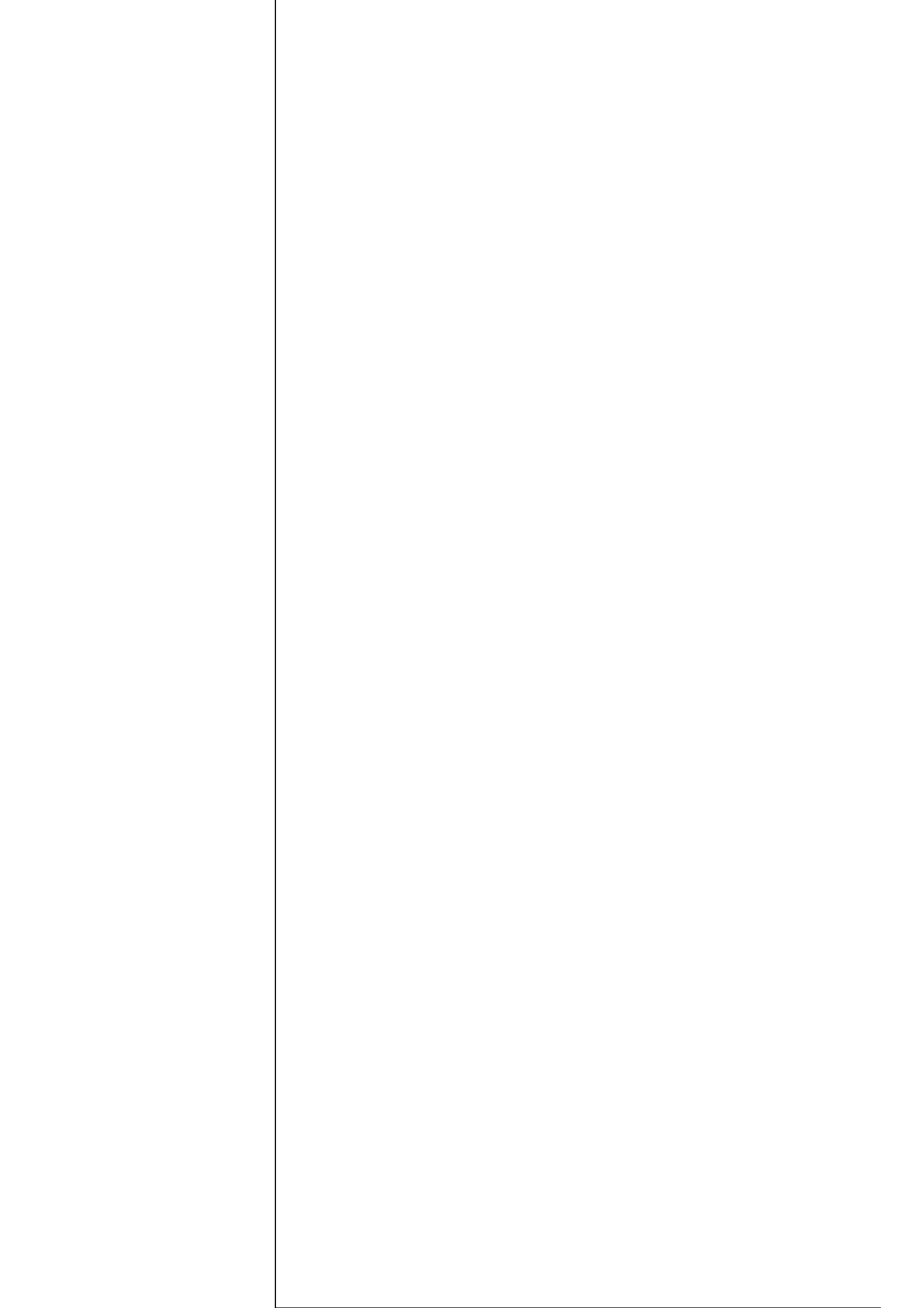
Poursuivant la présente vente ;

LAQUELLE A DIT QUE :

Pour compléter le Cahier des Conditions de Vente, il est ci-après donné copie de :

- Procès-verbal d'assemblée générale en date du 03.04.2025

Et Maître SEMERIA, Avocat, a signé avec Nous, Greffier, sous toutes réserves.



FACE ANNULEE

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

RESIDENCE NORMANDIE

95110 SANNOIS

Le **jeudi 03 avril 2025** à 18h00, les copropriétaires régulièrement convoqués par le syndic se sont réunis CENTRE CYRANO DE BERGERAC SALLE 6 EDMOND ROSTAND PLACE DU GENERAL LECLERC 95110 SANNOIS

Copropriétaires présents et représentés:

AHOLOUKPE MAHUNAN (344) - ASTRUC CLAIRE (159) - BALESDENT DELPHINE (147) - BELTRAMELLO LILIANE (152) - BERTINI NICOLE (168) - BOISSONNADE BRUNO (105) - BOYKIV ou SOBKIV Ivan & Olesia (185) - BROU GERARD (107) - BROU GERARD (91) - BRUNEL THIERRY / SYLVIE (160) - CHENAULT COLETTE (174) - CHERRIER (169) - COMMUNE DE SANNOIS (66) - COSSU CHRISTELLE (73) - DULOUARD NICOLE (155) - FEZARD THIERRY (64) - GARNIER MARTINE (160) - GEUDRE CHRISTIAN (191) - GROLEE JEAN (231) - ISTIN FRANCOISE (177) - KEISLER JACQUES (4) - KEISLER JACQUES (165) - KOCH - MONTEL PIERRE / AUDREY (218) - MASSON PHILIPPE (3) - MASSON PHILIPPE (173) - MOUTON JEAN MICHEL (3) - MOUTON JEANNINE (160) - PACIULLO ANTONIA (183) - PERNET Lionel (1) - PINCONNAT COLETTE (181) - ROGER ISABELLE (193) - ROGER ISABELLE (69) - SARNG ASHLEY (1) - SCHLEICHER MARIE CLAUDE (133) - SEYLLER ou ASRAK Mégane & Garip (191) - TOHOUBI CELINE (189) - VALLOTTON - SCHLEMER MARC / FRANCINE (174) - VARGAS ANGELA (139) - VASSEUR Marie (159) - ZINSOU Hilda (157) -

sont présents ou représentés : 40 / 91 copropriétaires, totalisant 5574 / 9912 tantièmes généraux.

Copropriétaires absents ou non représentés :

ALVAREZ MONTERO JOSE (3), ARNAUD YVES (117), AUBANEL FRANCOISE (3), AUGIER JACKY (1), BEAUCLAIR Marie Charlotte (1), BEDIER ANNE GAELE (3), BEN HARIZ WALID MOUFIDA (3), BENTO TONY (176), BIELAK ALEXANDRE (166), BOUBAKER JAMELEDDINE (183), BOUDRICHE FERHAT (2), BOUHEDJA AMEL LINDA (138), CABINETS MEDICAUX RESIDENCE NORMANDIE (267), CANLIAC C/O FONCIA COIFFEUR (68), CARRAZ ALAIN (1), CHABANE SONIA (1), COLINEAUX YVON (154), COLINEAUX YVON (147), DE TAEYE Delphine (151), DELAUNAY ALEXANDRE (112), DUCHATELLE CHRISTOPHE (3), DUMAS Madeleine (199), DZIWENKO Alexandre (3), EMONT JOCELYNE (3), EMONT JOCELYNE (3), FERNANDES (2), FERREC HERVE (3), GERMAN OU BENTO VIORIKA OU TONY (72), GIRON - HEBERT GUILLAUME ROXANNE (178), GUERIN YGOUF Marie (3), HATON Frédéric (160), HELARY - CANO Geoffroy - Laura (190), LECLERC SIMONE (1), MANENTI / POWASKA (1), MASDIER MONIQUE (1), MIKHAIL IBRAHIM MARCELLE (183), MLYNARCZYK JEAN (1), MUSSINI (MIGLIETTA) Micheline (1), MUSSINI MICHELINE (119), NOUGAOUI (164), PAGE EMMANUEL ou MARION (72), PIZZINATO Armand (141), RENEAU (139), RIDEL ROBERT (207), ROUZAUD ANTOINE (231), SANNOIS NORMANDIE (169), SCI KELLY C/O Sopheak CHHEA (144), SIMON-LACOSTE (1), SWITALSKI LAURENCE (77), TEPHANY MONIQUE (12), TERBAH ou YAKOUBEN Khaled & Lylia (158),

sont absents ou non représentés : 51 / 91 copropriétaires, totalisant 4338 / 9912 tantièmes généraux.

L'assemblée passe à l'ordre du jour.

Question n° 01

Election du président de séance

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale désigne M. BRUNEL en qualité de président de séance.

Vote(nt) **POUR** : **37** copropriétaire(s) totalisant **5055 / 5229** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **174 / 5229** tantièmes.

Ont voté contre : VALLOTTON - SCHLEMER MARC / FRANCINE (174),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **1 / 5230** tantièmes.

Se sont abstenus : SARNG ASHLEY (1),

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

Question n° 02

Election de scrutateur

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale désigne Mme CHERRIER en qualité de scrutateur.

Vote(nt) **POUR** : **38** copropriétaire(s) totalisant **5229 / 5229** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **1 / 5230** tantièmes.

Se sont abstenus : SARNG ASHLEY (1),

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

Question n° 03

Election du secrétaire de séance

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale désigne le cabinet AMI en qualité de secrétaire de séance.

Vote(nt) **POUR** : **38** copropriétaire(s) totalisant **5229 / 5229** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **1 / 5230** tantièmes.

Se sont abstenus : SARNG ASHLEY (1),

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

Question n° 04

Compte-rendu d'exécution de la mission du conseil syndical

Résolution non soumise à un vote.

L'assemblée générale prend acte du compte rendu de la mission du Conseil Syndical et ce conformément aux dispositions de l'article 22 du décret n°67-223 du 17/03/67.

Rappel : Le conseil syndical a pour mission d'assister le syndic et de contrôler sa gestion. En outre, il donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur toutes les questions concernant la copropriété pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même.

Le conseil syndical n'a donc qu'un rôle consultatif (il n'a pas de pouvoir de décision et n'est pas un organe d'administration) et il ne dispose pas de la personnalité morale. N'ayant pas de personnalité morale, la responsabilité du conseil syndical en tant que tel ne peut être recherchée.

Arrivent en cours de résolution : AHOLOUKPE MAHUNAN (344) (18:53:00) -

Question n° 05

Approbation des comptes

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale, après en avoir examiné les documents joints (annexes comptables et relevé de dépenses) à la convocation et en avoir délibéré, approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes présentés par le syndic, pour la période du 01/01/2024 au 31/12/2024 dont les dépenses sont arrêtées à la somme de 215 526.44 € ainsi que l'apurement des comptes travaux figurant dans les annexes comptables joints à la présente convocation.

Vote(nt) **POUR** : **30** copropriétaire(s) totalisant **4242 / 5573** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **9** copropriétaire(s) totalisant **1331 / 5573** tantièmes.

Ont voté contre : AHOLOUKPE MAHUNAN (344), BALESDENT DELPHINE (147), DULOUEARD NICOLE (155), MASSON PHILIPPE (173), MASSON PHILIPPE (3), MOUTON JEAN MICHEL (3), MOUTON JEANNINE (160), TOHOUBI CELINE (189), ZINSOU Hilda (157),
Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant 1 / 5574 tantièmes.
Se sont abstenus : SARNG ASHLEY (1),

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

Question n° 06

Désignation du syndic - Cabinet AMI

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

L'assemblée générale désigne le cabinet AMI, comme syndic.

Le syndic est nommé pour une durée de 14 mois et 27 jours qui commencera le 03/04/2025 pour se terminer le 30/06/2026

La mission, les honoraires et les modalités de gestion du syndic sont ceux définis dans le contrat de syndic joint à la convocation de la présente assemblée qu'elle accepte en l'état.

L'assemblée générale désigne le président de séance pour signer le contrat de syndic adopté au cours de la présente assemblée générale.

Vote(nt) **POUR** : 29 copropriétaire(s) totalisant 4099 / 9912 tantièmes.
Vote(nt) **CONTRE** : 9 copropriétaire(s) totalisant 1410 / 9912 tantièmes.
Vote(nt) **ABSTENTION** : 2 copropriétaire(s) totalisant 65 / 9912 tantièmes.
Se sont abstenus : FEZARD THIERRY (64), SARNG ASHLEY (1),

Question n° 06 a

Désignation du syndic - Cabinet AMI

Conditions de majorité de l'Article 25.1.

L'assemblée générale désigne le cabinet AMI, comme syndic.

Le syndic est nommé pour une durée de 14 mois et 27 jours qui commencera le 03/04/2025 pour se terminer le 30/06/2026

La mission, les honoraires et les modalités de gestion du syndic sont ceux définis dans le contrat de syndic joint à la convocation de la présente assemblée qu'elle accepte en l'état.

L'assemblée générale désigne le président de séance pour signer le contrat de syndic adopté au cours de la présente assemblée générale.

Vote(nt) **POUR** : 29 copropriétaire(s) totalisant 4099 / 5509 tantièmes.
Vote(nt) **CONTRE** : 9 copropriétaire(s) totalisant 1410 / 5509 tantièmes.
Ont voté contre : BALESDENT DELPHINE (147), BOYKIV ou SOBKIV Ivan & Olesia (185), BRUNEL THIERRY / SYLVIE (160), KOCH - MONTEL PIERRE / AUDREY (218), MOUTON JEAN MICHEL (3), MOUTON JEANNINE (160), SEYLLER ou ASRAK Mégane & Garip (191), TOHOUBI CELINE (189), ZINSOU Hilda (157),
Vote(nt) **ABSTENTION** : 2 copropriétaire(s) totalisant 65 / 5574 tantièmes.
Se sont abstenus : FEZARD THIERRY (64), SARNG ASHLEY (1),

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

Question n° 07

Modification du budget prévisionnel de l'exercice en cours

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

L'assemblée générale, après avoir consulté les tableaux joints à la présente convocation d'assemblée, ajuste le budget prévisionnel pour la période du 01/01/2025 au 31/12/2025 pour un montant de 230 000 €. (le budget 2024/2025 voté en 2023 s'élevait à 230 000 €)

Rappel : tous les appels de provisions émis par le syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante dans la limite du budget ci-dessus adopté sont exigibles le premier jour de chaque trimestre appelé (Art.14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

Vote(nt) **POUR** : **38** copropriétaire(s) totalisant **5509 / 9912** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **2** copropriétaire(s) totalisant **65 / 9912** tantièmes.

Se sont abstenus : FEZARD THIERRY (64), SARNG ASHLEY (1),

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Question n° 08

Désignation des membres du conseil syndical

Résolution non soumise à un vote.

Ils sont élus, chacun par un vote individuel, pour une période d'un an, jusqu'à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2025.

Les membres du Conseil Syndical sont actuellement :

- M. BRUNEL
- M. CHERRIER
- M. KEISLER
- M. KOCH
- M. ZINSOU

Question n° 09

Conseil Syndical - Candidature de Madame CHERRIER

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

Vote(nt) **POUR** : **38** copropriétaire(s) totalisant **5413 / 9912** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **160 / 9912** tantièmes.

Ont voté contre : GARNIER MARTINE (160),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **1 / 9912** tantièmes.

Se sont abstenus : SARNG ASHLEY (1),

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Question n° 10

Conseil Syndical - Candidature de Monsieur BRUNEL

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

Vote(nt) **POUR** : **39** copropriétaire(s) totalisant **5573 / 9912** tantièmes.
Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **1 / 9912** tantièmes.
Se sont abstenus : SARNG ASHLEY (1),

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Question n° 11

Conseil Syndical - Candidature de Monsieur KEISLER

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

Vote(nt) **POUR** : **38** copropriétaire(s) totalisant **5509 / 9912** tantièmes.
Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **64 / 9912** tantièmes.
Ont voté contre : FEZARD THIERRY (64),
Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **1 / 9912** tantièmes.
Se sont abstenus : SARNG ASHLEY (1),

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Question n° 12

Conseil Syndical - Candidature de Madame MONTEL

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

Vote(nt) **POUR** : **39** copropriétaire(s) totalisant **5573 / 9912** tantièmes.
Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **1 / 9912** tantièmes.
Se sont abstenus : SARNG ASHLEY (1),

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Question n° 13

Conseil Syndical - Candidature de Madame ZINSOU

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

Vote(nt) **POUR** : **39** copropriétaire(s) totalisant **5573 / 9912** tantièmes.
Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **1 / 9912** tantièmes.
Se sont abstenus : SARNG ASHLEY (1),

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Question n° 14

Conseil Syndical - Candidature de M. ASRAK

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

Vote(nt) **POUR** : **37** copropriétaire(s) totalisant **5332 / 9912** tantièmes.
Vote(nt) **ABSTENTION** : **3** copropriétaire(s) totalisant **242 / 9912** tantièmes.
Se sont abstenus : FEZARD THIERRY (64), ISTIN FRANCOISE (177), SARNG ASHLEY (1),

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Question n° 15

Conseil Syndical - Candidature de

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

Vote(nt) **POUR** : **1** copropriétaire(s) totalisant **66 / 9912** tantièmes. Ont voté pour : COMMUNE DE SANNOIS (66),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **39** copropriétaire(s) totalisant **5508 / 9912** tantièmes.

Se sont abstenus : AHOLOUKPE MAHUNAN (344), ASTRUC CLAIRE (159), BALESSENT DELPHINE (147), BELTRAMELLO LILIANE (152), BERTINI NICOLE (168), BOISSONNADE BRUNO (105), BOYKIV ou SOBKIV Ivan & Olesia (185), BROU GERARD (91), BROU GERARD (107), BRUNEL THIERRY / SYLVIE (160), CHENAULT COLETTE (174), CHERRIER (169), COSSU CHRISTELLE (73), DULOUEARD NICOLE (155), FEZARD THIERRY (64), GARNIER MARTINE (160), GEUDRE CHRISTIAN (191), GROLEE JEAN (231), ISTIN FRANCOISE (177), KEISLER JACQUES (4), KEISLER JACQUES (165), KOCH - MONTEL PIERRE / AUDREY (218), MASSON PHILIPPE (173), MASSON PHILIPPE (3), MOUTON JEAN MICHEL (3), MOUTON JEANNINE (160), PACIULLO ANTONIA (183), PERNET Lionel (1), PINCONNAT COLETTE (181), ROGER ISABELLE (69), ROGER ISABELLE (193), SARNG ASHLEY (1), SCHLEICHER MARIE CLAUDE (133), SEYLLER ou ASRAK Mégane & Garip (191), TOHOUBI CELINE (189), VALLOTTON - SCHLEMER MARC / FRANCINE (174), VARGAS ANGELA (139), VASSEUR Marie (159), ZINSOU Hilda (157),

Résolution refusée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Question n° 16

Montant des marchés au delà duquel l'autorisation du conseil syndical est nécessaire

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

L'assemblée générale décide de fixer à 5000 €, toutes taxes comprises, le montant des marchés de travaux et contrats autres que le contrat de syndic à partir duquel la consultation du conseil syndical par le syndic est obligatoire. (hors interventions et travaux urgents)

Vote(nt) **POUR** : **2** copropriétaire(s) totalisant **243 / 9912** tantièmes. Ont voté pour : COMMUNE DE SANNOIS (66), ISTIN FRANCOISE (177),

Vote(nt) **CONTRE** : **36** copropriétaire(s) totalisant **5266 / 9912** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **2** copropriétaire(s) totalisant **65 / 9912** tantièmes.

Se sont abstenus : FEZARD THIERRY (64), SARNG ASHLEY (1),

Résolution refusée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Question n° 17

Montant des marchés nécessitant un appel à la concurrence (article 21.2 de la loi SRU)

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

L'assemblée générale décide de fixer à 5000 €, toutes taxes comprises, le montant des marchés de travaux et les contrats autres que celui du syndic, à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire. (hors interventions et travaux urgents)

Vote(nt) **POUR** : **38** copropriétaire(s) totalisant **5509 / 9912** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **2** copropriétaire(s) totalisant **65 / 9912** tantièmes.

Se sont abstenus : FEZARD THIERRY (64), SARNG ASHLEY (1),

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Question n° 18

Approbation du budget prévisionnel du prochain exercice

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et en avoir délibéré, accepte le budget pour l'exercice du 01/01/2026 au 31/12/2026, à la somme de 230 000 € TTC

Rappel : tous les appels de provisions émis par le syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante dans la limite du budget ci-dessus adopté sont exigibles le premier jour de chaque trimestre appelé (Art.14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

Vote(nt) **POUR** : **38** copropriétaire(s) totalisant **5509 / 5509** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **2** copropriétaire(s) totalisant **65 / 5574** tantièmes.

Se sont abstenus : FEZARD THIERRY (64), SARNG ASHLEY (1),

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

Question n° 19

Fonds travaux ALUR

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

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des textes relatifs à la copropriété imposant à compter du 01/01/2017 de constituer un fonds de travaux et après en avoir délibéré, décide que ce fonds sera alimenté par une cotisation annuelle obligatoire versée par les copropriétaires selon les mêmes modalités que celles applicables au versement des provisions du budget prévisionnel.

Ces cotisations seront attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. (Elles ne seront donc pas remboursées au vendeur en cas de vente de son lot).

Quelque soit le résultat du vote de l'assemblée, le montant du fonds travaux ne peut être inférieur à 5 % du budget prévisionnel ; le montant pour l'exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025 sera de 11500 € (soit 5% du budget, le montant minimum obligatoire). Ce montant sera automatiquement réajusté en cas de modification ultérieure du budget.

Ce montant sera appelé par quart en même temps que les appels de charges trimestrielles.

L'assemblée générale prend acte que si le diagnostic technique global prévu à l'article L.731-1 du code de la construction et de l'habitation a été réalisé et qu'il ne fait pas apparaître aucun besoin de travaux dans les dix prochaines années, le syndicat est dispensé de l'obligation de constituer un fond travaux pendant la durée de validité du diagnostic.

Vote(nt) **POUR** : **38** copropriétaire(s) totalisant **5509 / 9912** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **64 / 9912** tantièmes.

Ont voté contre : FEZARD THIERRY (64),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **1 / 9912** tantièmes.

Se sont abstenus : SARNG ASHLEY (1),

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Question n° 20

Travaux de reprise de l'étanchéité du parking souterrain

Conditions de majorité de l'Article 24.

Il a été constaté des infiltrations d'eau à divers endroits des sous-sols de la résidence. Une recherche de fuite, dont le rapport est joint à la présente convocation a été effectuée afin de déterminer l'origine de ces infiltrations.

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis présentés par le syndic et de l'avis du conseil syndical, et après en avoir délibéré, décide d'effectuer les travaux de reprise de l'étanchéité du parking souterrain.

Vote(nt) **POUR** : 2 copropriétaire(s) totalisant **243 / 5573** tantièmes. Ont voté pour :
COMMUNE DE SANNOIS (66), ISTIN FRANCOISE (177),

Vote(nt) **CONTRE** : 37 copropriétaire(s) totalisant **5330 / 5573** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant **1 / 5574** tantièmes.

Se sont abstenus : SARNG ASHLEY (1),

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

Question n° 21

Devis de la société AQUATRACEUR

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de valider devis n°1212 de la société AQUATRACEUR pour un montant de 33 770.26 € TTC.

Vote(nt) **POUR** : 1 copropriétaire(s) totalisant **66 / 5396** tantièmes. Ont voté pour : COMMUNE
DE SANNOIS (66),

Vote(nt) **CONTRE** : 37 copropriétaire(s) totalisant **5330 / 5396** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 2 copropriétaire(s) totalisant **178 / 5574** tantièmes.

Se sont abstenus : ISTIN FRANCOISE (177), SARNG ASHLEY (1),

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

Question n° 22

Mandat à donner au Conseil Syndical pour le choix d'une entreprise

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale donne mandat au Conseil Syndical pour étudier d'autres propositions et pour décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum de 35 000 € TTC (hors actualisation éventuelle) et autorise le syndic à passer commande en conséquence.

Vote(nt) **POUR** : 2 copropriétaire(s) totalisant **243 / 5509** tantièmes. Ont voté pour :
COMMUNE DE SANNOIS (66), ISTIN FRANCOISE (177),

Vote(nt) **CONTRE** : 36 copropriétaire(s) totalisant **5266 / 5509** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 2 copropriétaire(s) totalisant **65 / 5574** tantièmes.

Se sont abstenus : FEZARD THIERRY (64), SARNG ASHLEY (1),

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

Question n° 23

Financement par appels de fonds travaux

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée a le choix entre le financement par le fonds ALUR ou le financement par appels de fonds travaux.

Après avoir délibéré, l'assemblée générale autorise le syndic à procéder, selon la clé de répartition charges générales aux appels de fonds suivant, exigible :

- Le pour %

De telle manière que le syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans son devis.

Rappel : En application de l'article 6-2 paragraphe 2 du décret de 1967, il est rappelé qu'en cas de mutation, le paiement des provisions finançant les travaux incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité.

Vote(nt) **POUR** : 2 copropriétaire(s) totalisant **243 / 5509** tantièmes. Ont voté pour :

COMMUNE DE SANNOIS (66), ISTIN FRANCOISE (177),

Vote(nt) **CONTRE** : 36 copropriétaire(s) totalisant **5266 / 5509** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 2 copropriétaire(s) totalisant **65 / 5574** tantièmes.

Se sont abstenus : FEZARD THIERRY (64), SARNG ASHLEY (1),

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

Question n° 24

Honoraires

Conditions de majorité de l'Article 24.

Conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10/07/1965, l'assemblée générale approuve le montant des honoraires sur travaux pour les frais de gestion financière au taux de 3 % HT du montant des travaux HT.

Vote(nt) **POUR** : 2 copropriétaire(s) totalisant **243 / 5509** tantièmes. Ont voté pour :

COMMUNE DE SANNOIS (66), ISTIN FRANCOISE (177),

Vote(nt) **CONTRE** : 36 copropriétaire(s) totalisant **5266 / 5509** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 2 copropriétaire(s) totalisant **65 / 5574** tantièmes.

Se sont abstenus : FEZARD THIERRY (64), SARNG ASHLEY (1),

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

Question n° 25

Autorisation à donner au Syndic afin d'initier une procédure de saisie-immobilière à l'encontre du lot n°0062 appartenant à M. HATON

Conditions de majorité de l'Article 24.

M. HATON est redevable au 06/03/2025 de la somme de 12001.53 € au titre des charges de copropriété impayées et des sommes dues au titre des condamnations prononcées à son encontre.

Les diligences visant au recouvrement des sommes dues se sont révélées infructueuses.

Compte tenu de l'importance des sommes dont M. HATON est débiteur à l'égard du Syndicat des copropriétaires, il est dans l'intérêt de celui-ci d'engager une procédure de saisie-immobilière afin de vente forcée des lots lui appartenant.

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de ce qui précède et pour sauvegarder les intérêts du Syndicat des copropriétaires décide de faire procéder, conformément aux dispositions

des articles 11. I. 11° et 55 al.3 du décret n°67-223 du 17 mars 1967, à la saisie immobilière en vue de la vente du lot 0062 (appartement), dont M. HATON est propriétaire.

L'assemblée générale donne tout pouvoir au Syndic pour l'exécution de la présente résolution et confirme que ses honoraires seront calculés conformément au contrat.

Vote(nt) **POUR** : **38** copropriétaire(s) totalisant **5444 / 5444** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **2** copropriétaire(s) totalisant **130 / 5574** tantièmes.

Se sont abstenus : COMMUNE DE SANNOIS (66), FEZARD THIERRY (64),

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

Question n° 26

Saisie immobilière M. HATON - Décision à prendre concernant la détermination du montant de la mise à prix

Conditions de majorité de l'Article 24.

Conformément aux dispositions des articles 11. I. 11° et 55 du décret n°67-223 du 17 mars 1967, l'assemblée générale des copropriétaires ayant habilité le Syndic à mettre en œuvre la procédure de saisie immobilière à l'encontre du lot n°0062 appartenant à M. HATON, est tenue de fixer le montant de la mise à prix.

La mise à prix doit tenir compte de la valeur du bien et doit être fixée à un prix destiné à attirer les acquéreurs, compte tenu du fait que l'adjudicataire doit non seulement payer le coût de l'adjudication, mais également le montant des frais de procédure et de publicité pour parvenir à la vente et les droits d'enregistrement et de publication du jugement au Service de la Publicité Foncière.

Doit également être envisagée l'hypothèse où aucun acquéreur ne s'étant présenté, le Syndicat des copropriétaires resterait l'adjudicataire, de sorte qu'il devrait non seulement payer le prix de la mise à prix mais également celui des frais relatifs aux droits d'enregistrement et mutation.

Dans cette hypothèse, conformément aux nouveaux articles 1347 et suivants du Code civil, le Syndicat des copropriétaires devenu acquéreur, sous réserve des droits des créanciers privilégiés pouvant le primer, aura la faculté, par déclaration au séquestre désigné et aux parties, d'opposer sa créance en compensation conventionnelle totale ou partielle du prix, à ses risques et périls.

En conséquence,

Compte tenu de ce qui précède, des informations financières disponibles relativement au lot n° 0062 et de la résolution précédente concernant la créance du Syndicat des copropriétaires à l'encontre de M. HATON, l'assemblée générale des copropriétaires :

- fixe la mise à prix minimum de 23000 € ;

- prend acte qu'à défaut d'enchérisseur le Syndicat des copropriétaires sera déclaré adjudicataire d'office pour le montant de la mise à prix et devra, le cas échéant, payer les frais taxables de mise en vente, outre les débours et honoraires liés à la réalisation de la vente du bien.

Vote(nt) **POUR** : **38** copropriétaire(s) totalisant **5444 / 5444** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **2** copropriétaire(s) totalisant **130 / 5574** tantièmes.

Se sont abstenus : COMMUNE DE SANNOIS (66), FEZARD THIERRY (64),

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

Question n° 27

Saisie immobilière M.HATON - Décision à prendre concernant la fixation des sommes définitivement perdues

Conditions de majorité de l'Article 24.

Conformément à l'article 4 du décret n°2005-240 du 14 mars 2005, l'assemblée générale des copropriétaires ayant habilité le Syndic à mettre en œuvre la procédure de saisie immobilière du lot n° 0062. appartenant à M. HATON, décide que le montant des sommes estimées comme définitivement perdues, au titre de l'exercice en cours, s'élève à 1 €.

Le Syndic procèdera à un appel de provision selon la clé charge communes générales.

Vote(nt) **POUR** : **38** copropriétaire(s) totalisant **5444 / 5444** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **2** copropriétaire(s) totalisant **130 / 5574** tantièmes.

Se sont abstenus : COMMUNE DE SANNOIS (66), FEZARD THIERRY (64),

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

Question n° 28

Questions diverses (sans vote)

Conditions de majorité de l'.

- L'assemblée générale souhaite rappeler que, conformément au règlement de copropriété, l'utilisation de la résidence doit se faire dans un cadre bourgeois uniquement. De ce fait, la location d'appartements meublés pour une courte durée (type Airbnb) est interdite.
- L'assemblée demande au syndic une étude de faisabilité pour la mise en place de répartiteur calorifique individuelle pour chaque logement.
- L'assemblée demande des devis pour l'installation de lumière dans les parkings et jardin.
- L'assemblée demande la mise en place de nouveau conteneur pour les déchets recyclables.
- L'assemblée demande la réalisation de plusieurs devis pour le currage du cours de tennis.

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

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

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

Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise en application des 7ème et 8ème du I de l'article 11 du décret du 17 Mars 1967. Lorsque le

projet de résolution porte sur l'application du e du point II de l'article 24 et du b de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux.

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

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

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

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

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

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

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

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

DISPOSITIONS LEGALES :

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

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

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

Le président



Les scrutateurs



Le secrétaire




AMI Agence de Pontoise
5 Place de l'hôtel de ville
95300 PONTOISE
RCS 503 217 432
Carteprof. CPI 9501 2017 000 017 260