AFFAIRE : [redacted] - SDC LES RIVES DE MAUBEE 2 - [redacted]

DIRE

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

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

SELAS NEGREVERGNE FONTAINE DESENLIS
6 rue Aristide Briand
Meaux 77100

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 Assemblée Générale ordinaire du 27.01.2025

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

BSGI
SYNDIC - GESTION - TRANSACTIONS

12 Place Georges POMPIDOU -
93160 NOISY le GRAND
Tél : [redacted] Fax : [redacted]
[redacted] - Garantie Groupement Français de Caution (GFC) -
Carte professionnelle CPI77012015000000068
délivrée par la CCI de Seine et Marne

Lettre Recommandée avec AR
aux absents et opposants

PROCES VERBAL
ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DU LUNDI 27 JANVIER 2025

Copropriété : C9150 - 2/4/6/8 RUE DE LA FONTAINE 28 AVENUE LINGENFELD 77200 TORCY

Mesdames et Messieurs les Copropriétaires de l'immeuble sis au :
2/4/6/8 RUE DE LA FONTAINE 28 AVENUE LINGENFELD 77200 TORCY
se sont réunis en assemblée générale Ordinaire laquelle s'est tenue le :

Lundi 27 Janvier 2025 à 18:00
à
SALLE LEO LAGRANGE
10 RUE DE LA FONTAINE
77200 TORCY

Il a été dressé une feuille de présence qui a été signée par tous les copropriétaires présents et par les mandataires de ceux qui s'étaient faits représenter.
D'après la feuille de présence tenue à l'entrée de la salle de réunion, il est constaté que :
Sont présents ou représentés :
21 copropriétaire(s) sur 48 au total représentant ensemble 4690/10226 tantièmes
Sont absents et non représentés :
27 copropriétaire(s) totalisant 5536/10226 tantièmes
50152 AFLIK TAHAR (226), 50054 ANANTHARAJAH THIYAGARAJAH (239), 50155 BASSOM - MOUNDANGHA ROSALIE CAROLE (260), 50011 CHAURAND ROGER (240), 50012 DENIS THAYLOR (143), 50013 [redacted] ~~ [redacted] 50014 DIRATTANA BRYAN VONSAVAN ~~ SUN MAM VANITA (236), 50018 FALL BOUBACAR $ (230), 50117 FAURE ANTOINE (231), 50123 FONCIERE PATRON TORCY (217), 50020 GALLALI MOURAD (242), 50145 GUEPPOID OPHELIA (215), 50139 HUANG ZHAO ALEXANDRE (184), 50025 IN KEK-HUTH CHANLY (142), 50026 JEYAPALAN KATHIRAMALAI (169), 50142 MOINEL JACKY (234), 50031 NTAMAG VITAL (252), 50032 OULHAJ MOINEL RKIA (233), 50033 POURAGEAUX MICHEL (139), 50034 RAMANANTSOA SOLOFONIAINA (201), 60035 RENAULT PASCAL (137), 50037 RIOM GENEVIEVE SS/Cr. de MME CREPIN ISABELLE (203), 50038 RODRIGUES JOSE LEBON LAURENCE (115), 50049 SHARIF ANILA (227), 50041 SHARIF MOHAMAD - GHULAM (225), 50046 TRUONG CHUNG (184), 50047 VYTHEESWARAN (180)
Il est rappelé que l'assemblée a été appelée à statuer sur l'ordre du jour suivant :

ORDRE DU JOUR

1. **ELECTION DU BUREAU**
2. **RAPPORT MORAL DU CONSEIL SYNDICAL**
3. **APPROBATION DES COMPTES**
4. **ELECTION DU CABINET [redacted]I, APPROBATION DE SON CONTRAT, ET FIXATION DE LA DUREE DE SON CONTRAT**
5. **NOMINATION DU CONSEIL SYNDICAL**
6. **BUDGET PREVISIONNEL 2024/2025**
7. **PRESENTATION ET APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE SUIVANT**
8. **FIXATION D'UN MONTANT DE COTISATION AU FONDS DE TRAVAUX**
9. **FIXATION DES MODALITES DE CONSULTATION DES PIECES JUSTIFICATIVES DES PROVISIONS SUR CHARGES DU BUDGET**
10. **MONTANT CONTRATS/MARCHE CONSULTATION DU CS OBLIGATOIRE**
11. **MONTANT CONTRATS/MARCHE MISE EN CONCURRENCE**
12. **INFORMATION SUR LA DEMATERIALISATION DES CONVOCATIONS ET PROCES VERBAUX**
13. **AUTORISATION DE REQUISITION PERMANENTE AUX SERVICES DE POLICE MUNICIPALE**
14. **TRAVAUX : REFECTION DES PARTIES COMMUNES AU 2 RUE DE LA FONTAINE**
15. **TRAVAUX : REFECTION DES PARTIES COMMUNES AU 4 RUE DE LA FONTAINE**
16. **TRAVAUX : REFECTION DES PARTIES COMMUNES AU 8 RUE DE LA FONTAINE**
17. **SAISIE IMMOBILIERE DU LOT N° 52 APPARTENANT A MR ET MME ANANTHARAJAH**
18. **POUVOIR AU SYNDIC POUR RECOUVREMENT DES IMPAYES**
19. **QUESTIONS DIVERSES**

------oooOooo------

1. ELECTION DU BUREAU

1.1. Election du Président de séance

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Résolution :

Madame SECK est élue Présidente de séance.

Ont participé au vote 21 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 48, représentant 4690/10226 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

4690 / 4690	*Votes POUR*	*21 / 21*
0 / 4690	*Votes CONTRE*	*0 / 21*
0 / 4690	*Votes ABSTENTION*	*0 / 21*

Cette résolution est adoptée à l'art. 24

Se sont exprimés : 21 copropriétaires sur 21 copropriétaires présents et représentés, totalisant 4690 tantièmes sur 4690

1.2. Election du 1er Scrutateur

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Résolution :

Madame YUNUS est élue Scrutatrice de séance.

Ont participé au vote 21 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 48, représentant 4690/10226 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

4690 / 4690	*Votes POUR*	*21 / 21*
0 / 4690	*Votes CONTRE*	*0 / 21*
0 / 4690	*Votes ABSTENTION*	*0 / 21*

Cette résolution est adoptée à l'art. 24

Se sont exprimés : 21 copropriétaires sur 21 copropriétaires présents et représentés, totalisant 4690 tantièmes sur 4690

1.3. Election du Second Scrutateur

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

Résolution :

L'assemblée se dispense de second scrutateur

Ce point n'a pas fait l'objet d'un vote.

1.4. Election du secrétaire

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Résolution :

Madame VERGNIEUX Représentant le Cabinet [redacted], est élue

Ont participé au vote 21 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 48, représentant 4690/10226 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

4690 / 4690	*Votes POUR*	*21 / 21*
0 / 4690	*Votes CONTRE*	*0 / 21*
0 / 4690	*Votes ABSTENTION*	*0 / 21*

Cette résolution est adoptée à l'art. 24

Se sont exprimés : 21 copropriétaires sur 21 copropriétaires présents et représentés, totalisant 4690 tantièmes sur 4690

2. RAPPORT MORAL DU CONSEIL SYNDICAL

3. APPROBATION DES COMPTES

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Résolution :

L'assemblée générale approuve les comptes arrêtés au 30/09/2024 tels que présentés par le Cabinet [redacted], pour un montant de 85 541.03 euros concernant les charges à répartir et un montant de 202 386.88 euros pour le solde de trésorerie de l'immeuble.

Ont participé au vote 21 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 48, représentant 4690/10226 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

4690 / 4690	*Votes POUR*	*21 / 21*
0 / 4690	*Votes CONTRE*	*0 / 21*
0 / 4690	*Votes ABSTENTION*	*0 / 21*

Cette résolution est adoptée à l'art. 24

Se sont exprimés : 21 copropriétaires sur 21 copropriétaires présents et représentés, totalisant 4690 tantièmes sur 4690

4. ELECTION DU CABINET [redacted], APPROBATION DE SON CONTRAT, ET FIXATION DE LA DUREE DE SON CONTRAT

Article 25/25-1, Majorité absolue de tous les membres et second tour à l'article 24

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Résolution :

L'assemblée générale décide de désigner à nouveau le Cabinet [redacted], comme syndic à compter de la présente assemblée jusqu'à l'assemblée appelée à statuer sur les comptes clos au 30/09/2024 ou celle convoquée en application de l'article 25-1, dernier alinéa de la loi du 10/07/65, statuant aux conditions de majorité simple, son mandat prendra fin au plus tard le 31/03/2026 et approbation de son contrat joint à la convocation, ratification du montant des honoraires annuels du Cabinet [redacted] pour l'année 2025/2026 jusqu'à la date de la fin de l'exercice., pour un montant de 11 790.00 euros TTC (payable par trimestre civil, terme à échoir), ainsi que la liste de ses prestations particulières avec mandat donné au Président de séance pour signer ce contrat, les copropriétaires adhèrent également individuellement à ce contrat qui leur est opposable.

Ont participé au vote 21 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 48, représentant 4690/10226 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

4690 / 10226	*Votes POUR*	*21 / 48*
0 / 10226	*Votes CONTRE*	*0 / 48*
0 / 10226	*Votes ABSTENTION*	*0 / 48*

Cette résolution ne peut être adoptée à l'art. 25/25-1 et doit faire l'objet d'un second tour.

L'assemblée procède au second tour de vote à la art. 24

Ont participé au vote 21 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 48, représentant 4690/10226 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

4690 / 4690	*Votes POUR*	*21 / 21*
0 / 4690	*Votes CONTRE*	*0 / 21*
0 / 4690	*Votes ABSTENTION*	*0 / 21*

Cette résolution est adoptée à l'art. 24

Se sont exprimés : 21 copropriétaires sur 21 copropriétaires présents et représentés, totalisant 4690 tantièmes sur 4690

5. NOMINATION DU CONSEIL SYNDICAL

5.1. 1er Membre du Conseil Syndical

Article 25/25-1, Majorité absolue de tous les membres et second tour à l'article 24

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Résolution :

Madame HERARD se présente et est élue

Ont participé au vote 21 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 48, représentant 4690/10226 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

4690 / 10226	*Votes POUR*	*21 / 48*
0 / 10226	*Votes CONTRE*	*0 / 48*
0 / 10226	*Votes ABSTENTION*	*0 / 48*

Cette résolution ne peut être adoptée à l'art. 25/25-1 et doit faire l'objet d'un second tour.

L'assemblée procède au second tour de vote à la art. 24

Ont participé au vote 21 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 48, représentant 4690/10226 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

4690 / 4690	*Votes POUR*	*21 / 21*
0 / 4690	*Votes CONTRE*	*0 / 21*
0 / 4690	*Votes ABSTENTION*	*0 / 21*

Cette résolution est adoptée à l'art. 24

Se sont exprimés : 21 copropriétaires sur 21 copropriétaires présents et représentés, totalisant 4690 tantièmes sur 4690

5.2. 2ème Membre du Conseil Syndical

Article 25/25-1, Majorité absolue de tous les membres et second tour à l'article 24

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Résolution :

Madame ALVES se présente et est élue

Ont participé au vote 21 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 48, représentant 4690/10226 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

4690 / 10226	*Votes POUR*	*21 / 48*
0 / 10226	*Votes CONTRE*	*0 / 48*
0 / 10226	*Votes ABSTENTION*	*0 / 48*

Cette résolution ne peut être adoptée à l'art. 25/25-1 et doit faire l'objet d'un second tour.

L'assemblée procède au second tour de vote à la art. 24

Ont participé au vote 21 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 48, représentant 4690/10226 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

4690 / 4690	*Votes POUR*	*21 / 21*

0 / 4690	*Votes CONTRE*	*0 / 21*
0 / 4690	*Votes ABSTENTION*	*0 / 21*

Cette résolution est adoptée à l'art. 24

Se sont exprimés : 21 copropriétaires sur 21 copropriétaires présents et représentés, totalisant 4690 tantièmes sur 4690

5.3. 3ème Membre du Conseil Syndical

Article 25/25-1, Majorité absolue de tous les membres et second tour à l'article 24

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Résolution :

Madame SECK se présente et est élue

Ont participé au vote 21 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 48, représentant 4690/10226 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

4690 / 10226	*Votes POUR*	*21 / 48*
0 / 10226	*Votes CONTRE*	*0 / 48*
0 / 10226	*Votes ABSTENTION*	*0 / 48*

Cette résolution ne peut être adoptée à l'art. 25/25-1 et doit faire l'objet d'un second tour.

L'assemblée procède au second tour de vote à la art. 24

Ont participé au vote 21 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 48, représentant 4690/10226 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

4690 / 4690	*Votes POUR*	*21 / 21*
0 / 4690	*Votes CONTRE*	*0 / 21*
0 / 4690	*Votes ABSTENTION*	*0 / 21*

Cette résolution est adoptée à l'art. 24

Se sont exprimés : 21 copropriétaires sur 21 copropriétaires présents et représentés, totalisant 4690 tantièmes sur 4690

5.4. 4ème Membre du Conseil Syndical

Article 25/25-1, Majorité absolue de tous les membres et second tour à l'article 24

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Résolution :

Madame NEHBI se présente et est élue

Ont participé au vote 21 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 48, représentant 4690/10226 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

4690 / 10226	*Votes POUR*	*21 / 48*
0 / 10226	*Votes CONTRE*	*0 / 48*
0 / 10226	*Votes ABSTENTION*	*0 / 48*

Cette résolution ne peut être adoptée à l'art. 25/25-1 et doit faire l'objet d'un second tour.

L'assemblée procède au second tour de vote à la art. 24

Ont participé au vote 21 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 48, représentant 4690/10226 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

4690 / 4690	*Votes POUR*	*21 / 21*
0 / 4690	*Votes CONTRE*	*0 / 21*
0 / 4690	*Votes ABSTENTION*	*0 / 21*

Cette résolution est adoptée à l'art. 24

Se sont exprimés : 21 copropriétaires sur 21 copropriétaires présents et représentés, totalisant 4690 tantièmes sur 4690

5.5. 5ème Membre du Conseil Syndical

Article 25/25-1, Majorité absolue de tous les membres et second tour à l'article 24

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Résolution :

Monsieur DUONG se présente et est élue

Ont participé au vote 21 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 48, représentant 4690/10226 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

4690 / 10226	*Votes POUR*	*21 / 48*
0 / 10226	*Votes CONTRE*	*0 / 48*
0 / 10226	*Votes ABSTENTION*	*0 / 48*

Cette résolution ne peut être adoptée à l'art. 25/25-1 et doit faire l'objet d'un second tour.

L'assemblée procède au second tour de vote à la art. 24

Ont participé au vote 21 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 48, représentant 4690/10226 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

4690 / 4690	*Votes POUR*	*21 / 21*
0 / 4690	*Votes CONTRE*	*0 / 21*

0 / 4690 Votes ABSTENTION 0 / 21

Cette résolution est adoptée à l'art. 24

Se sont exprimés : 21 copropriétaires sur 21 copropriétaires présents et représentés, totalisant 4690 tantièmes sur 4690

6. BUDGET PREVISIONNEL 2024/2025

Le Syndic rappelle :
Le syndic appellera, avant le début de chaque trimestre civil, des provisions auprès de chaque copropriétaire, sur la base du budget prévisionnel de gestion courante voté par l'assemblée générale ordinaire.
Les appels de fonds sont payables pour le premier jour de chaque trimestre civil (décret du 17.03.1967 modifié par le décret du 27.05.2004)
En application de l'article 5 du décret du 27 mai 2004, le paiement des appels et de la régularisation annuelle incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est Copropriétaire au moment de l'exigibilité.
Le syndic procède aux appels provisionnels à proportion du budget voté. Ce budget vaut également pour les appels provisionnels de l'exercice suivant en l'absence de décision d'une nouvelle assemblée générale.

6.1. REAJUSTEMENT ET APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL 2024/2025

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés
Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :
Résolution :
L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel du 01/10/2024 au 30/09/2025 joint à la convocation pour un montant de 93260.00 euros. Le montant sera réparti sur les appels provisionnels à échoir, avec réajustement le cas échéant.
Ont participé au vote 21 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 48, représentant 4690/10226 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

4690 / 4690	Votes POUR	21 / 21
0 / 4690	Votes CONTRE	0 / 21
0 / 4690	Votes ABSTENTION	0 / 21

Cette résolution est adoptée à l'art. 24

Se sont exprimés : 21 copropriétaires sur 21 copropriétaires présents et représentés, totalisant 4690 tantièmes sur 4690

6.2. REAJUSTEMENT AVANCE DE TRESORERIE

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés
Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :
Résolution :
L'assemblée générale autorise le réajustement de l'avance de trésorerie d'1/6ème du budget prévisionnel, pour un montant de 15 543.33€.
Montant : 2 781.66€
Date d'appel(s) :
Clé de répartition : Charges Communes (01)
Ont participé au vote 22 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 48, représentant 4942/10226 tantièmes.
Sont entrés et présents : 50031 NTAMAG VITAL (252) à 18:18:38

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

0 / 4942	Votes POUR	0 / 22
4942 / 4942	Votes CONTRE	22 / 22
0 / 4942	Votes ABSTENTION	0 / 22

Cette résolution est rejetée à l'art. 24

Se sont exprimés : 22 copropriétaires sur 22 copropriétaires présents et représentés, totalisant 4942 tantièmes sur 4942

7. PRESENTATION ET APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE SUIVANT

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés
Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :
Résolution :
L'assemblée générale arrête par ailleurs, à titre provisoire le budget prévisionnel de l'exercice suivant, soit du 01/10/2025 au 30/09/2026, à un montant de 93260.00€, lequel sera révisé lors de l'assemblée générale qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice en cours.
Ont participé au vote 22 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 48, représentant 4942/10226 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

4942 / 4942	Votes POUR	22 / 22
0 / 4942	Votes CONTRE	0 / 22
0 / 4942	Votes ABSTENTION	0 / 22

Cette résolution est adoptée à l'art. 24

Se sont exprimés : 22 copropriétaires sur 22 copropriétaires présents et représentés, totalisant 4942 tantièmes sur 4942

8. FIXATION D'UN MONTANT DE COTISATION AU FONDS DE TRAVAUX

Article 25/25-1, Majorité absolue de tous les membres et second tour à l'article 24
Préambule :
A compter de janvier 2023, dans tous les immeubles à destination totale ou partielle d'habitation construits depuis plus de 10 ans, un fonds travaux est constitué en application de l'article 14-2-1 de la loi du 10 juillet 1965.

Ce fonds est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire qui ne peut être inférieure :

- à 5% du budget prévisionnel en l'absence d'adoption d'un plan pluriannuel de travaux
- à 2,5% du montant des travaux prévus dans le plan adopté et 5% du budget prévisionnel lorsqu'un plan pluriannuel de travaux a été adopté

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture art.24 selon art. 25-1)
Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :
Résolution :
L'assemblée Générale est informée de son obligation de cotiser au fonds travaux pour l'exercice 2024/2025, celle-ci s'élève au minimum :

- A 5% du budget prévisionnel en l'absence d'adoption d'un plan pluriannuel de travaux soit la somme de 4663.00€

Les cotisations au fonds travaux seront versées sur un compte séparé rémunéré au nom du Syndicat. Les intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au Syndicat.
Les sommes versées sur le fonds travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au Syndicat des Copropriétaires. En cas de vente d'un lot, elles ne sont pas remboursées au vendeur.
La cotisation au fonds travaux, représentant 5% du budget prévisionnel sera appelé selon les mêmes modalités que le budget prévisionnel, selon la clé « charges communes générales ».
Ont participé au vote 22 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 48, représentant 4942/10226 tantièmes.
Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

4942 / 10226	*Votes POUR*	*22 / 48*
0 / 10226	*Votes CONTRE*	*0 / 48*
0 / 10226	*Votes ABSTENTION*	*0 / 48*

Cette résolution ne peut être adoptée à l'art. 25/25-1 et doit faire l'objet d'un second tour.

L'assemblée procède au second tour de vote à la art. 24
Ont participé au vote 22 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 48, représentant 4942/10226 tantièmes.
Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

4942 / 4942	*Votes POUR*	*22 / 22*
0 / 4942	*Votes CONTRE*	*0 / 22*
0 / 4942	*Votes ABSTENTION*	*0 / 22*

Cette résolution est adoptée à l'art. 24

Se sont exprimés : 22 copropriétaires sur 22 copropriétaires présents et représentés, totalisant 4942 tantièmes sur 4942

9. FIXATION DES MODALITES DE CONSULTATION DES PIECES JUSTIFICATIVES DES PROVISIONS SUR CHARGES DU BUDGET

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés
Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :
Résolution :
Le président soumet au vote la résolution suivante : L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide que pièces justificatives des provisions sur charges du budget ainsi que celles relatives aux provisions sur charges hors budget, pourront être consultées dans les bureaux du Syndic par tous copropriétaires, sur rendez-vous pendant les heures ouvrables, entre le 9ème et 4ème jour ouvré précédant la date de l'Assemblée Générale qui statue sur les comptes de l'exercice. Les Copropriétaires peuvent se faire assister par un Membre du Conseil Syndical.
Ont participé au vote 22 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 48, représentant 4942/10226 tantièmes.
Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

4942 / 4942	*Votes POUR*	*22 / 22*
0 / 4942	*Votes CONTRE*	*0 / 22*
0 / 4942	*Votes ABSTENTION*	*0 / 22*

Cette résolution est adoptée à l'art. 24

Se sont exprimés : 22 copropriétaires sur 22 copropriétaires présents et représentés, totalisant 4942 tantièmes sur 4942

10. MONTANT CONTRATS/MARCHE CONSULTATION DU CS OBLIGATOIRE

Article 25/25-1, Majorité absolue de tous les membres et second tour à l'article 24
Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :
Résolution :
L'assemblée générale décide de fixer le montant des contrats et marchés, à partir duquel la consultation du Conseil Syndical sera obligatoire, à 500.00 euros (ceci ne concerne pas les travaux d'urgence ou de sécurité tels que éclairage, fermeture, sinistres, etc.....).

Ont participé au vote 22 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 48, représentant 4942/10226 tantièmes.
Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

4942 / 10226	*Votes POUR*	*22 / 48*
0 / 10226	*Votes CONTRE*	*0 / 48*
0 / 10226	*Votes ABSTENTION*	*0 / 48*

Cette résolution ne peut être adoptée à l'art. 25/25-1 et doit faire l'objet d'un second tour.

L'assemblée procède au second tour de vote à la art. 24
Ont participé au vote 22 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 48, représentant 4942/10226 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

4942 / 4942	*Votes POUR*	*22 / 22*
0 / 4942	*Votes CONTRE*	*0 / 22*
0 / 4942	*Votes ABSTENTION*	*0 / 22*

Cette résolution est adoptée à l'art. 24

Se sont exprimés : 22 copropriétaires sur 22 copropriétaires présents et représentés, totalisant 4942 tantièmes sur 4942

11. MONTANT CONTRATS/MARCHE MISE EN CONCURRENCE

Article 25/25-1, Majorité absolue de tous les membres et second tour à l'article 24
Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :
Résolution :
L'assemblée générale décide de fixer le montant des contrats et marchés, à partir duquel une mise en concurrence sera obligatoire, à 1000.00 euros.
Ont participé au vote 22 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 48, représentant 4942/10226 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

4942 / 10226	*Votes POUR*	*22 / 48*
0 / 10226	*Votes CONTRE*	*0 / 48*
0 / 10226	*Votes ABSTENTION*	*0 / 48*

Cette résolution ne peut être adoptée à l'art. 25/25-1 et doit faire l'objet d'un second tour.

L'assemblée procède au second tour de vote à la art. 24
Ont participé au vote 22 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 48, représentant 4942/10226 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

4942 / 4942	*Votes POUR*	*22 / 22*
0 / 4942	*Votes CONTRE*	*0 / 22*
0 / 4942	*Votes ABSTENTION*	*0 / 22*

Cette résolution est adoptée à l'art. 24

Se sont exprimés : 22 copropriétaires sur 22 copropriétaires présents et représentés, totalisant 4942 tantièmes sur 4942

12. INFORMATION SUR LA DEMATERIALISATION DES CONVOCATIONS ET PROCES VERBAUX

L'envoi dématérialisé des convocations et procès-verbaux d'Assemblées Générales est désormais possible.
Les avantages de cette solution sont nombreux :
Pratique : vous ne vous déplacez plus à la poste, vous êtes averti par e-mail qu'un nouveau document est disponible dans votre espace sécurisé.
Economique : Cette économie profite directement au Syndicat des Copropriétaires et représente environ un tiers du prix d'un envoi postal.
Ecologique : moins de production de papier. La souscription à ce service est individuelle. Il suffit de remplir le formulaire d'adhésion AR 24 joint à la convocation et le remettre lors de l'Assemblée Générale ou nous le retourner par lettre recommandée AR au Cabinet [redacted] 12 place Georges Pompidou 93160 NOISY-LE-GRAND.

13. AUTORISATION DE REQUISITION PERMANENTE AUX SERVICES DE POLICE MUNICIPALE

Article 25/25-1, Majorité absolue de tous les membres et second tour à l'article 24
Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :
Résolution :
En raison d'une récente jurisprudence du Tribunal de Grande Instance de MEAUX, les fouilles des parties communes d'immeubles sont désormais assimilées à une perquisition. L'assemblée générale requière à titre permanent, conformément à l'article 126-1 du code de la construction, tout service de police municipale afin de faire effectuer, de jour comme de nuit, toutes rondes, patrouilles et surveillances que le service de police estimera utile en pénétrant dans les parties communes intérieures ou extérieures, ainsi que le cas échéant dans les parkings souterrains de notre immeuble, et ce afin d'y assurer sécurité et tranquillité.
Ont participé au vote 24 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 48, représentant 5343/10226 tantièmes.
Sont entrés et présents : 50123 FONCIERE PATRON TORCY (217) à 18:40:01, 50139 HUANG ZHAO ALEXANDRE (184) à 18:32:05

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

5343 / 10226	*Votes POUR*	*24 / 48*
0 / 10226	*Votes CONTRE*	*0 / 48*
0 / 10226	*Votes ABSTENTION*	*0 / 48*

Cette résolution est adoptée à l'art. 25/25-1

14. TRAVAUX : REFECTION DES PARTIES COMMUNES AU 2 RUE DE LA FONTAINE

14.1. VOTE DE PRINCIPE

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés
Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 15 BATIMENT -E-2 R FONTAINE :
Résolution :
L'assemblée générale donne son accord de principe concernant la réfection des parties communes au 2 rue de la Fontaine

Ont participé au vote 4 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 8, représentant 702/1592 tantièmes.
Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

518 / 702	*Votes POUR*	*3 / 4*
184 / 702	*Votes CONTRE*	*1 / 4*
0 / 702	*Votes ABSTENTION*	*0 / 4*

Cette résolution est adoptée à l'art. 24

Se sont exprimés : 4 copropriétaires sur 4 copropriétaires présents et représentés, totalisant 702 tantièmes sur 702
Se sont opposés à la proposition : 1 copropriétaires sur 4, totalisant 184 tantièmes sur 702
Liste des opposants : 50139 HUANG ZHAO ALEXANDRE (184)

14.2. VOTE DES TRAVAUX

14.2.1. SOCIETE SCDR

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés
Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 15 BATIMENT -E-2 R FONTAINE :
Résolution :
L'assemblée générale donne son accord concernant la réfection des parties communes au 2 rue de la Fontaine suivant la proposition de la société SCDR pour un montant TTC de 11 891.55€
Attention : Installation de chantier 2 860€ TTC à diviser si plusieurs escaliers
Montant total TTC : 14 751.55€
Options luminaires : 2 670.80€ TTC
Clé de répartition : clé bât E-2 r fontaine (15)
Ont participé au vote 4 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 8, représentant 702/1592 tantièmes.
Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

0 / 702	*Votes POUR*	*0 / 4*
702 / 702	*Votes CONTRE*	*4 / 4*
0 / 702	*Votes ABSTENTION*	*0 / 4*

Cette résolution est rejetée à l'art. 24

Se sont exprimés : 4 copropriétaires sur 4 copropriétaires présents et représentés, totalisant 702 tantièmes sur 702

14.2.2. SOCIETE BLANCHARD

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés
Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 15 BATIMENT -E-2 R FONTAINE :
Résolution :
L'assemblée générale donne son accord concernant la réfection des parties communes au 2 rue de la Fontaine suivant la proposition de la société BLANCHARD pour un montant TTC de 14 237.30€
Clé de répartition : clé bât E-2 r fontaine (15)
Ont participé au vote 4 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 8, représentant 702/1592 tantièmes.
Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

0 / 702	*Votes POUR*	*0 / 4*
702 / 702	*Votes CONTRE*	*4 / 4*
0 / 702	*Votes ABSTENTION*	*0 / 4*

Cette résolution est rejetée à l'art. 24

Se sont exprimés : 4 copropriétaires sur 4 copropriétaires présents et représentés, totalisant 702 tantièmes sur 702

14.3. MANDAT AU CONSEIL SYNDICAL

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés
Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 15 BATIMENT -E-2 R FONTAINE :
Résolution :
L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de mandater le conseil syndical pour le choix définitif du devis et de l'entreprise qui sera retenue, pour un montant budgétaire maximum TTC de 10 000.00€.
Clé de répartition : Clé bât E-2 r fontaine (15)
Ont participé au vote 4 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 8, représentant 702/1592 tantièmes.
Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

518 / 702	*Votes POUR*	*3 / 4*
184 / 702	*Votes CONTRE*	*1 / 4*
0 / 702	*Votes ABSTENTION*	*0 / 4*

Cette résolution est adoptée à l'art. 24

Se sont exprimés : 4 copropriétaires sur 4 copropriétaires présents et représentés, totalisant 702 tantièmes sur 702
Se sont opposés à la proposition : 1 copropriétaires sur 4, totalisant 184 tantièmes sur 702
Liste des opposants : 50139 HUANG ZHAO ALEXANDRE (184)

14.4. VOTE DES HONORAIRES SYNDIC

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 15 BATIMENT -E-2 R FONTAINE :

Résolution :

L'assemblée générale donne son accord pour fixer les honoraires du Syndic comme suit :

- 350.00 €

Ont participé au vote 4 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 8, représentant 702/1592 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

518 / 702	*Votes POUR*	*3 / 4*
184 / 702	*Votes CONTRE*	*1 / 4*
0 / 702	*Votes ABSTENTION*	*0 / 4*

Cette résolution est adoptée à l'art. 24

Se sont exprimés : 4 copropriétaires sur 4 copropriétaires présents et représentés, totalisant 702 tantièmes sur 702
Se sont opposés à la proposition : 1 copropriétaires sur 4, totalisant 184 tantièmes sur 702
Liste des opposants : 50139 HUANG ZHAO ALEXANDRE (184)

14.5. FINANCEMENT

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 15 BATIMENT -E-2 R FONTAINE :

Résolution :

Pour le financement des travaux de réfection des parties communes au 2 rue de la Fontaine, l'assemblée générale décide d'appeler ladite somme totale de 10 350.00€ TTC (compris honoraires syndic) au moyen de 5 appels égaux :

- 01.04.2025
- 01.07.2025
- 01.10.2025
- 01.01.2026
- 01.04.2026

Le tout suivant la clé de répartition "clé bât E-2 r fontaine " (clé 15)

Ont participé au vote 4 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 8, représentant 702/1592 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

518 / 702	*Votes POUR*	*3 / 4*
184 / 702	*Votes CONTRE*	*1 / 4*
0 / 702	*Votes ABSTENTION*	*0 / 4*

Cette résolution est adoptée à l'art. 24

Se sont exprimés : 4 copropriétaires sur 4 copropriétaires présents et représentés, totalisant 702 tantièmes sur 702
Se sont opposés à la proposition : 1 copropriétaires sur 4, totalisant 184 tantièmes sur 702
Liste des opposants : 50139 HUANG ZHAO ALEXANDRE (184)

15. TRAVAUX : REFECTION DES PARTIES COMMUNES AU 4 RUE DE LA FONTAINE

15.1. VOTE DE PRINCIPE

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 14 BATIMENT -D-4 R FONTAINE :

Résolution :

L'assemblée générale donne son accord de principe concernant la réfection des parties communes au 4 rue de la Fontaine

Ont participé au vote 6 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 8, représentant 1557/1997 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

1305 / 1557	*Votes POUR*	*5 / 6*
252 / 1557	*Votes CONTRE*	*1 / 6*
0 / 1557	*Votes ABSTENTION*	*0 / 6*

Cette résolution est adoptée à l'art. 24

Se sont exprimés : 6 copropriétaires sur 6 copropriétaires présents et représentés, totalisant 1557 tantièmes sur 1557
Se sont opposés à la proposition : 1 copropriétaires sur 6, totalisant 252 tantièmes sur 1557
Liste des opposants : 50031 NTAMAG VITAL (252)

15.2. VOTE DES TRAVAUX

15.2.1. SOCIETE SCDR

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 14 BATIMENT -D-4 R FONTAINE :

Résolution :

L'assemblée générale donne son accord concernant la réfection des parties communes au 4 rue de la Fontaine suivant la proposition de la société SCDR pour un montant TTC de 7 580.65€

Attention : Installation de chantier 2 860€ TTC à diviser si plusieurs escaliers

Montant total TTC : 10 440.65€

Option luminaires : 1 335.40€ TTC
Clé de répartition : clé bât D-4 r fontaine (14)
Ont participé au vote 6 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 8, représentant 1557/1997 tantièmes.
Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

0 / 1557	*Votes POUR*	*0 / 6*
1557 / 1557	*Votes CONTRE*	*6 / 6*
0 / 1557	*Votes ABSTENTION*	*0 / 6*

Cette résolution est rejetée à l'art. 24

Se sont exprimés : 6 copropriétaires sur 6 copropriétaires présents et représentés, totalisant 1557 tantièmes sur 1557

15.2.2. SOCIETE BLANCHARD

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés
Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 14 BATIMENT -D-4 R FONTAINE :
Résolution :
L'assemblée générale donne son accord concernant la réfection des parties communes au 4 rue de la Fontaine suivant la proposition de la société BLANCHARD pour un montant TTC de 9 556.80€
Clé de répartition : clé bât D-4 r fontaine (14)
Ont participé au vote 6 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 8, représentant 1557/1997 tantièmes.
Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

0 / 1557	*Votes POUR*	*0 / 6*
1557 / 1557	*Votes CONTRE*	*6 / 6*
0 / 1557	*Votes ABSTENTION*	*0 / 6*

Cette résolution est rejetée à l'art. 24

Se sont exprimés : 6 copropriétaires sur 6 copropriétaires présents et représentés, totalisant 1557 tantièmes sur 1557

15.3. MANDAT AU CONSEIL SYNDICAL

Article 25/25-1, Majorité absolue de tous les membres et second tour à l'article 24
Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 14 BATIMENT -D-4 R FONTAINE :
Résolution :
L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de mandater le conseil syndical pour le choix définitif du devis et de l'entreprise qui sera retenue, pour un montant budgétaire maximum TTC de 10 000.00 €.
Clé de répartition : clé bât D-4 r fontaine (14)
PREVOIR DEVIS POUR RENOVATION DES SOLS POUR ASSEMBLEE 2026
Ont participé au vote 6 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 8, représentant 1557/1997 tantièmes.
Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

1305 / 1997	*Votes POUR*	*5 / 8*
252 / 1997	*Votes CONTRE*	*1 / 8*
0 / 1997	*Votes ABSTENTION*	*0 / 8*

Cette résolution est adoptée à l'art. 25/25-1

Se sont opposés à la proposition : 1 copropriétaires sur 8, totalisant 252 tantièmes sur 1997
Liste des opposants : 50031 NTAMAG VITAL (252)

15.4. VOTE DES HONORAIRES SYNDIC

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés
Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 14 BATIMENT -D-4 R FONTAINE :
Résolution :
L'assemblée générale donne son accord pour fixer les honoraires du Syndic comme suit :

- 350.00 €

Ont participé au vote 6 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 8, représentant 1557/1997 tantièmes.
Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

1557 / 1557	*Votes POUR*	*6 / 6*
0 / 1557	*Votes CONTRE*	*0 / 6*
0 / 1557	*Votes ABSTENTION*	*0 / 6*

Cette résolution est adoptée à l'art. 24

Se sont exprimés : 6 copropriétaires sur 6 copropriétaires présents et représentés, totalisant 1557 tantièmes sur 1557

15.5. FINANCEMENT

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés
Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 14 BATIMENT -D-4 R FONTAINE :
Résolution :
Pour le financement des travaux de réfection des parties communes au 4 rue de la Fontaine, l'assemblée générale décide d'appeler ladite somme totale de 10 350.00€ TTC (compris honoraires syndic) au moyen de 5 appels égaux :
– 01.04.2025

– 01.07.2025
– 01.10.2025
– 01.01.2026
– 01.04.2026

Le tout suivant la clé de répartition clé bât D-4 r fontaine (14)
Ont participé au vote 6 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 8, représentant 1557/1997 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

1305 / 1557	*Votes POUR*	*5 / 6*
252 / 1557	*Votes CONTRE*	*1 / 6*
0 / 1557	*Votes ABSTENTION*	*0 / 6*

Cette résolution est adoptée à l'art. 24

Se sont exprimés : 6 copropriétaires sur 6 copropriétaires présents et représentés, totalisant 1557 tantièmes sur 1557
Se sont opposés à la proposition : 1 copropriétaires sur 6, totalisant 252 tantièmes sur 1557
Liste des opposants : 50031 NTAMAG VITAL (252)

16. TRAVAUX : REFECTION DES PARTIES COMMUNES AU 8 RUE DE LA FONTAINE

16.1. VOTE DE PRINCIPE

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés
Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 12 BATIMENT -B-8 R FONTAINE :
Résolution :
L'assemblée générale donne son accord de principe concernant la réfection des parties communes au 8 rue de la Fontaine
Ont participé au vote 9 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 17, représentant 2116/3775 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

0 / 1311	*Votes POUR*	*0 / 6*
1311 / 1311	*Votes CONTRE*	*6 / 6*
805 / 2116	*Votes ABSTENTION*	*3 / 9*

Cette résolution est rejetée à l'art. 24

Se sont exprimés : 6 copropriétaires sur 9 copropriétaires présents et représentés, totalisant 1311 tantièmes sur 2116
Se sont abstenus : 3 copropriétaires sur 9, totalisant 805 tantièmes sur 2116
Liste des copropriétaires s'étant abstenus : 50051 DUONG DENIS - MINLI (230), 50123 FONCIERE PATRON TORCY (217), 50040 SECK BABACAR $ (358)

16.2. VOTE DES TRAVAUX

16.2.1. SOCIETE SCDR

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés
Résolution :
L'assemblée générale donne son accord concernant la réfection des parties communes au 8 rue de la Fontaine suivant la proposition de la société SCDR pour un montant TTC de 25 827.45€
Attention : Installation de chantier 2 860€ TTC à diviser si plusieurs escaliers
Montant total TTC : 28 687.45€
Option luminaires : 6 009.30€ TTC
Clé de répartition : clé bât E-8 r fontaine (12)

Ce point n'a pas fait l'objet d'un vote.

16.2.2. SOCIETE BLANCHARD

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés
Résolution :
L'assemblée générale donne son accord concernant la réfection des parties communes au 8 rue de la Fontaine suivant la proposition de la société BLANCHARD pour un montant TTC de 31 249.90€
Clé de répartition : clé bât E-8 r fontaine (12)

Ce point n'a pas fait l'objet d'un vote.

16.3. MANDAT AU CONSEIL SYNDICAL

Article 25/25-1, Majorité absolue de tous les membres et second tour à l'article 24
Résolution :
L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de mandater le conseil syndical pour le choix définitif du devis et de l'entreprise qui sera retenue, pour un montant budgétaire maximum TTC de ..... €.
Clé de répartition : clé bât E-8 r fontaine (12)

Ce point n'a pas fait l'objet d'un vote.

16.4. VOTE DES HONORAIRES SYNDIC

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés
Résolution :

L'assemblée générale donne son accord pour fixer les honoraires du Syndic comme suit :

- 2,5% HT du montant HT des travaux au titre de la gestion financière, administrative et comptable.
- 3% HT du montant HT des travaux au titre du suivi des travaux (sans responsabilité de maître d'œuvre)

Ce point n'a pas fait l'objet d'un vote.

16.5. FINANCEMENT

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

Résolution :

Pour le financement des travaux de réfection des parties communes au 8 rue de la Fontaine, l'assemblée générale décide d'appeler ladite somme totale de ..... € TTC au moyen de ..... appels égaux :

- .....
- .....

Le tout suivant la clé de répartition clé bât E-8 r fontaine (12)

Ce point n'a pas fait l'objet d'un vote.

17. SAISIE IMMOBILIERE DU LOT N° 52 APPARTENANT A MR ET MME ANANTHARAJAH

Article 25/25-1, Majorité absolue de tous les membres et second tour à l'article 24

Il est précisé que le copropriétaire qui, "Sans motif valable, ne règle pas ses charges dans les délais prévu est considéré comme défaillant". Tous les frais et honoraires seront débités du compte du copropriétaire défaillant.

Information Loi SRU du 13 décembre 2000 : Les frais nécessaires de recouvrement des impayés exposés par le Syndicat après mise en demeure peuvent être mis à la charge du copropriétaire défaillant. Cependant, c'est le juge qui tranchera en dernier ressort et décidera du montant des frais de recouvrement qui restent dus par le copropriétaire défaillant. La Loi permet au Syndic d'engager des poursuites judiciaires, non seulement pour non-paiement d'un appel de fonds trimestriel, mais en même temps pour des provisions prévues pour l'ensemble de l'exercice.

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Résolution :

L'assemblée générale autorise son Syndic en exercice, assisté de l'avocat de son choix, et lui donne tous pouvoirs à cet effet, dans les conditions de l'article 55 du décret du 17 mars 1967, à engager au nom du Syndicat des Copropriétaires, une procédure de saisie immobilière à l'encontre de MR et MME ANANTHARAJAH en vue de mettre en vente judiciairement leur lot 52 du règlement de copropriété correspondant à un appartement leur appartenant dans l'immeuble sis 2/4/6/8 RUE DE LA FONTAINE - 28 AVENUE LINGENFIELD à TORCY (77200)

Ont participé au vote 24 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 48, représentant 5343/10226 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

5343 / 10226	*Votes POUR*	*24 / 48*
0 / 10226	*Votes CONTRE*	*0 / 48*
0 / 10226	*Votes ABSTENTION*	*0 / 48*

Cette résolution est adoptée à l'art. 25/25-1

17.1. AUTORISATION A DONNER AU SYNDIC DE POURSUIVRE LA VENTE FORCEE DU LOT N°52 APPARTENANT A MR ET MME ANANTHARAJAH PAR VOIE DE SAISIE IMMOBILIERE, SELON PROJET DE RESOLUTION CI-JOINT

Article 25/25-1, Majorité absolue de tous les membres et second tour à l'article 24

Il est précisé que le copropriétaire qui, "Sans motif valable, ne règle pas ses charges dans les délais prévu est considéré comme défaillant". Tous les frais et honoraires seront débités du compte du copropriétaire défaillant.

Information Loi SRU du 13 décembre 2000 : Les frais nécessaires de recouvrement des impayés exposés par le Syndicat après mise en demeure peuvent être mis à la charge du copropriétaire défaillant. Cependant, c'est le juge qui tranchera en dernier ressort et décidera du montant des frais de recouvrement qui restent dus par le copropriétaire défaillant. La Loi permet au Syndic d'engager des poursuites judiciaires, non seulement pour non-paiement d'un appel de fonds trimestriel, mais en même temps pour des provisions prévues pour l'ensemble de l'exercice.

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Résolution :

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, autorise le Syndic à initier la vente forcée du lot N°52 appartenant à MR et MME ANANTHARAJAH par voie de saisie immobilière, conformément à l'article 55 du décret du 17 mars 1967, afin de recouvrer le montant de la créance due au syndicat des copropriétaires, s'élevant à ce jour à la somme de 3 556.05 euros à laquelle s'ajouteront les frais et charges à venir jusqu'au jugement d'adjudication définitif.

Ont participé au vote 24 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 48, représentant 5343/10226 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

5343 / 10226	*Votes POUR*	*24 / 48*
0 / 10226	*Votes CONTRE*	*0 / 48*
0 / 10226	*Votes ABSTENTION*	*0 / 48*

Cette résolution est adoptée à l'art. 25/25-1

17.2. FIXATION DU MONTANT DE LA MISE A PRIX DU LOT N° 52 FAISANT L'OBJET D'UNE PROCEDURE DE SAISIE IMMOBILIERE

Article 25/25-1, Majorité absolue de tous les membres et second tour à l'article 24

Il est précisé que le copropriétaire qui, "Sans motif valable, ne règle pas ses charges dans les délais prévu est considéré comme défaillant". Tous les frais et honoraires seront débités du compte du copropriétaire défaillant.

Information Loi SRU du 13 décembre 2000 : Les frais nécessaires de recouvrement des impayés exposés par le Syndicat après mise en demeure peuvent être mis à la charge du copropriétaire défaillant. Cependant, c'est le juge qui tranchera en dernier ressort et décidera du montant des frais de recouvrement qui restent dus par le copropriétaire défaillant. La Loi permet au Syndic d'engager des poursuites

judiciaires, non seulement pour non-paiement d'un appel de fonds trimestriel, mais en même temps pour des provisions prévues pour l'ensemble de l'exercice.
Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Résolution :

Sachant que le compte de charges de MR et MME ANANTHARAJAH est débiteur de 3 556.05 euros, arrêté à la date du 23.12.2024, représentant un arriéré débutant au 01.01.2024
L'assemblée fixe le montant de la mise à prix sur une base de 15 000 euros, précision étant faite que l'assemblée générale reste souveraine pour baisser ou augmenter cette proposition de mise à prix et tout en rappelant que s'il ne survient pas d'enchères, le Syndicat en tant que créancier poursuivant, sera déclaré adjudicataire d'office sur la base de ladite mise à prix (cf. art. 2206 Code civil et art. 76 Ordonnance du 27/07/2006).
Ont participé au vote 24 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 48, représentant 5343/10226 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

5343 / 10226	*Votes POUR*	*24 / 48*
0 / 10226	*Votes CONTRE*	*0 / 48*
0 / 10226	*Votes ABSTENTION*	*0 / 48*

Cette résolution est adoptée à l'art. 25/25-1

17.3. FIXATION DU MONTANT DE LA DOTATION AUX DEPRECIATIONS SUR CREANCES DOUTEUSES

Article 25/25-1, Majorité absolue de tous les membres et second tour à l'article 24

Il est précisé que le copropriétaire qui, "Sans motif valable, ne règle pas ses charges dans les délais prévu est considéré comme défaillant". Tous les frais et honoraires seront débités du compte du copropriétaire défaillant.
Information Loi SRU du 13 décembre 2000 : Les frais nécessaires de recouvrement des impayés exposés par le Syndicat après mise en demeure peuvent être mis à la charge du copropriétaire défaillant. Cependant, c'est le juge qui tranchera en dernier ressort et décidera du montant des frais de recouvrement qui restent dus par le copropriétaire défaillant. La Loi permet au Syndic d'engager des poursuites judiciaires, non seulement pour non-paiement d'un appel de fonds trimestriel, mais en même temps pour des provisions prévues pour l'ensemble de l'exercice.
Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Résolution :

Le nouveau plan comptable prévoit désormais de faire prendre au moment de la décision de l'assemblée générale de procéder à la saisie immobilière, la décision d'affecter en dotation aux dépréciations pour créances douteuses le montant de la créance estimée définitivement irrécouvrable.
L'assemblée générale en application de l'article 4 du décret N° 2005-240 du 14 mars 2005, et du vote de la saisie immobilière du lot N°52 appartenant à MR et MME ANANTHARAJAH, décide au titre de l'exercice en cours de passer en dotation aux dépréciations pour créances douteuses la somme de 0.00 euros.
Le syndic procèdera à un appel de provision selon la clé « charges générales », exigible le .....
Ont participé au vote 24 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 48, représentant 5343/10226 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

5343 / 10226	*Votes POUR*	*24 / 48*
0 / 10226	*Votes CONTRE*	*0 / 48*
0 / 10226	*Votes ABSTENTION*	*0 / 48*

Cette résolution est adoptée à l'art. 25/25-1

18. POUVOIR AU SYNDIC POUR RECOUVREMENT DES IMPAYES

Article 25/25-1, Majorité absolue de tous les membres et second tour à l'article 24

Il est précisé que le copropriétaire qui, "Sans motif valable, ne règle pas ses charges dans les délais prévu est considéré comme défaillant". Tous les frais et honoraires seront débités du compte du copropriétaire défaillant.
Information Loi SRU du 13 décembre 2000 : Les frais nécessaires de recouvrement des impayés exposés par le Syndicat après mise en demeure peuvent être mis à la charge du copropriétaire défaillant. Cependant, c'est le juge qui tranchera en dernier ressort et décidera du montant des frais de recouvrement qui restent dus par le copropriétaire défaillant. La Loi permet au Syndic d'engager des poursuites judiciaires, non seulement pour non-paiement d'un appel de fonds trimestriel, mais en même temps pour des provisions prévues pour l'ensemble de l'exercice.
Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Résolution :

Après discussion, l'assemblée Générale prend acte que le Syndic doit prendre toutes les dispositions pour le recouvrement d'éventuels impayés. Et donne au Syndic de façon permanente les pouvoirs nécessaires pour procéder au recouvrement des charges et appels de fonds dus par les copropriétaires débiteurs, ceux-ci devant supporter tous les frais inhérents à ce domaine (frais et dépens de justice, frais et honoraires non répétitibles, frais d'huissier, frais d'avocat, frais de constitution de dossier et debours,).
Ont participé au vote 24 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 48, représentant 5343/10226 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

5343 / 10226	*Votes POUR*	*24 / 48*
0 / 10226	*Votes CONTRE*	*0 / 48*
0 / 10226	*Votes ABSTENTION*	*0 / 48*

Cette résolution est adoptée à l'art. 25/25-1

19. QUESTIONS DIVERSES

– PPPT AG 2025
– Faire un devis pour le changement de la fenêtre dans le local à vélos au 28
– Référent pour encombrants à définir à partir d'avril, plus de ramassage 2 fois par mois
– Rappel : les membres du conseil ne gèrent pas les problèmes du parking P4
– Problème canalisation en cours au 28 (engorgement)
– Au 8 la serrure de gauche du bloc de boîte aux lettres est HS, contacter la poste
– Point sur les compteurs d'eau

L'ordre du jour étant épuisé, et plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à **19:30**.

Le Président,	Les Scrutateurs,	Le Secrétaire,
Madame SECK	Madame YUNUS	Madame VERGNIEUX







Important *: 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 (L. n° 85-1470 du 31 déc. 1985) « dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le Syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa ». (Art. 42 modifié de la loi du 10.07.65 alinéa 2).*

