

PROCES VERBAL
ASSEMBLEE DU 23 juin 2025

Syndicat des Copropriétaires
SDC RESIDENCE HORIZON

A rappeler impérativement
N/Réf. : 9869/AG30348

PARIS CEDEX 14, le 23 juin 2025

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 23/06/2025
SDC RESIDENCE HORIZON
109 RUE GAL MALLERET JOINVILLE 94400 VITRY-SUR-SEINE

L'an deux mille vingt-cinq,
Le vingt-trois juin à 18h30,
Les copropriétaires se sont réunis en assemblée générale, sur convocation régulièrement adressée par le Syndic PICHET IMMO. SERVICES par notification électronique ou lettre recommandée avec accusé de réception, afin de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

RESOLUTION 1 : ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE

Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges communes generales



RESOLUTION 2 : ELECTION DU SCRUTATEUR

Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges communes generales



RESOLUTION 3 : ELECTION DU SECRETAIRE DE SEANCE

Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges communes generales



RESOLUTION 4 : APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31/12/2024

Majorité : Majorité simple – Base de répartition : Charges communes generales



RESOLUTION 5 : APUREMENT D'APPELS DE FONDS REALISES SUITE A L'EXECUTION DE TRAVAUX VOTES

Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges chauffage



RESOLUTION 6 : COMPTE RENDU D'ACTIVITE DU CONSEIL SYNDICAL POUR L'EXERCICE A CLOTURER

Majorité : SansVote

RESOLUTION 7 : DESIGNATION DU SYNDIC

Majorité : Article25 – Base de répartition : Charges communes generales



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

Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges communes generales



RESOLUTION 8 : DECISION RELATIVE A L'OUVERTURE DU COMPTE SEPRE AU NOM DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

Majorité : Article25 – Base de répartition : Charges communes generales



RESOLUTION 8.1 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24)

Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges communes generales



RESOLUTION 9 : APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/01/2025 AU 31/12/2025 (N+1)

Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges communes generales



RESOLUTION 10 : APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/01/2026 AU 31/12/2026 (N+2)

Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges communes generales



RESOLUTION 11 : MODALITES DE CONSULTATION DES COMPTES

Majorité : SansVote

RESOLUTION 12 : FIXATION DU MONTANT DU FONDS TRAVAUX (DISPOSITION ALUR - OBLIGATIONS AU 01/01/2017)

Majorité : Article25 – Base de répartition : *Charges communes generales*



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

Majorité : Article24 – Base de répartition : *Charges communes generales*



RESOLUTION 13 : DESIGNATION DU CONSEIL SYNDICAL

Majorité : *Titre*

RESOLUTION 13.1 : CANDIDATURE DE Fabrice LEFORT

Majorité : Article25 – Base de répartition : *Charges communes generales*



RESOLUTION 13.2 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24)

Majorité : Article24 – Base de répartition : *Charges communes generales*



RESOLUTION 13.3 : CANDIDATURE DE DELARUE Eric

Majorité : Article25 – Base de répartition : *Charges communes generales*



RESOLUTION 13.4 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24)

Majorité : Article24 – Base de répartition : *Charges communes generales*



RESOLUTION 13.5 : CANDIDATURE DE Joel LAGUERRE

Majorité : Article25 – Base de répartition : *Charges communes generales*



RESOLUTION 13.6 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24)

Majorité : Article24 – Base de répartition : *Charges communes generales*



RESOLUTION 13.7 : CANDIDATURE DE Walid MELLOULI

Majorité : Article25 – Base de répartition : *Charges communes generales*



RESOLUTION 13.8 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24)

Majorité : Article24 – Base de répartition : *Charges communes generales*



RESOLUTION 13.9 : CANDIDATURE DE IVINDO (SCI)

Majorité : Article25 – Base de répartition : *Charges communes generales*



RESOLUTION 13.10 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24)

Majorité : Article24 – Base de répartition : *Charges communes generales*



RESOLUTION 13.11 : CANDIDATURE DE Jose GOMES DE ANDRADE

Majorité : Article25 – Base de répartition : *Charges communes generales*



RESOLUTION 13.12 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24)

Majorité : Article24 – Base de répartition : *Charges communes generales*



RESOLUTION 13.13 : CANDIDATURE DE Valerie TRENTESAUX

Majorité : Article25 – Base de répartition : *Charges communes generales*



RESOLUTION 13.14 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24)

Majorité : Article24 – Base de répartition : *Charges communes generales*



RESOLUTION 13.15 : CANDIDATURE DE BAJARD Fabien

Majorité : Article25 – Base de répartition : *Charges communes generales*



RESOLUTION 13.16 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24)

Majorité : Article24 – Base de répartition : *Charges communes generales*



RESOLUTION 13.17 : CANDIDATURE DE Mme COURTOIS

Majorité : Majorité absolue – Base de répartition : *Charges communes generales*



RESOLUTION 13.18 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24)

Majorité : Article24 – Base de répartition : *Charges communes generales*



RESOLUTION 14 : MONTANT DES MARCHES ET CONTRATS A PARTIR DUQUEL LA CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL EST OBLIGATOIRE

Majorité : Article25 – Base de répartition : *Charges communes generales*



RESOLUTION 14.1 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24) Majorité : Article24— Base de répartition : Charges communes generales	✓
RESOLUTION 15 : AUTORISATION D'ENGAGEMENT A DONNER AU CONSEIL SYNDICAL Majorité : Article25 — Base de répartition : Charges communes generales	✗
RESOLUTION 15.1 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24) Majorité : Article24— Base de répartition : Charges communes generales	✓
RESOLUTION 16 : MISE EN CONCURRENCE DES ENTREPRISES Majorité : Article25 — Base de répartition : Charges communes generales	✗
RESOLUTION 16.1 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24) Majorité : Article24— Base de répartition : Charges communes generales	✓
RESOLUTION 17 : POINT PROCEDURE SDC RESIDENCE HORIZON C/ M. AICHI, TENOUTIT Majorité : Sans Vote	
RESOLUTION 18 : DECISION A PRENDRE CONCERNANT LA SIGNATURE DU PROTOCOLE D'ACCORD DANS LE CADRE DE LA PROCEDURE SDC RESIDENCE HORIZON C/ 1 RUE OLYMPE DE GOUGE - TERRAIN EN PENTE Majorité : Article24 — Base de répartition : Charges communes generales	✓
RESOLUTION 19 : REALISATION DU DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL DE LA COPROPRIETE Majorité : Titre	
RESOLUTION 19.1 : DECISION DE PRINCIPE DE REALISER UN DIAGNOSTIC GLOBAL DE L'IMMEUBLE Majorité : Article24— Base de répartition : Charges communes generales	✓
RESOLUTION 19.2 : MODALITE DE REALISATION DU DIAGNOSTIC GLOBAL DE L'IMMEUBLE Majorité : Majorité simple— Base de répartition : Charges communes generales	✓
RESOLUTION 20 : TRAVAUX - REMPLACEMENT DE MATERIEL EN CHAUFFERIE ET TRAVAUX DE PLOMBERIE POUR PRODUCTION ECS Majorité : Titre	
RESOLUTION 20.1 : DECISION DE PRINCIPE Majorité : Article24— Base de répartition : Charges chauffage	✓
RESOLUTION 20.2 : CHOIX DE L'ENTREPRISE ALCAD SERVICE Majorité : Majorité simple— Base de répartition : Charges chauffage	✓
RESOLUTION 20.3 : MONTANT DES HONORAIRES DU SYNDIC Majorité : Majorité simple— Base de répartition : Charges chauffage	✓
RESOLUTION 20.4 : MODALITE DE REPARTITION Majorité : Majorité simple— Base de répartition : Charges chauffage	✓
RESOLUTION 21 : TRAVAUX - REMPLACEMENT DE LA POMPE DE CIRCULATION DE CHAUFFAGE Majorité : Titre	
RESOLUTION 21.1 : DECISION DE PRINCIPE Majorité : Article24— Base de répartition : Charges chauffage	✓
RESOLUTION 21.2 : CHOIX DE L'ENTREPRISE : ALCAD SERVICE Majorité : Majorité simple— Base de répartition : Charges chauffage	✓
RESOLUTION 21.3 : MONTANT DES HONORAIRES DU SYNDIC Majorité : Majorité simple— Base de répartition : Charges chauffage	✓
RESOLUTION 21.4 : MODALITE DE REPARTITION Majorité : Majorité simple— Base de répartition : Charges chauffage	✓
RESOLUTION 22 : DECISION A PRENDRE CONCERNANT LA MISE EN PLACE DE FORFAIT POUR LES COMPTEURS EAU FROIDE ET EAU CHAUDE AINSI QUE CONSOMMATION THERMIQUE	

Majorité : *Titre*

RESOLUTION 22.1 : APPLICATION D'UN FORFAIT DE CONSOMMATION D'EAU FROIDE POUR LES LOTS DONT LES COMPTEURS N'ONT PAS PU ETRE RELEVES DURANT L'EXERCICE COMPTABLE



Majorité : *Article25*— Base de répartition : *Compteur Eau Froide/Chaude*

RESOLUTION 22.2 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24)

Majorité : *Article24*— Base de répartition : *Compteur Eau Froide/Chaude*



RESOLUTION 22.3 : APPLICATION D'UN FORFAIT DE CONSOMMATION D'EAU CHAUDE POUR LES LOTS DONT LES COMPTEURS N'ONT PAS PU ETRE RELEVES DURANT L'EXERCICE COMPTABLE



Majorité : *Article25*— Base de répartition : *Compteur Eau Froide/Chaude*

RESOLUTION 22.4 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24)

Majorité : *Article24*— Base de répartition : *Compteur Eau Froide/Chaude*



RESOLUTION 22.5 : APPLICATION D'UN FORFAIT DE CONSOMMATION THERMIQUE POUR LES LOTS DONT LES COMPTEURS N'ONT PAS PU ETRE RELEVES DURANT L'EXERCICE COMPTABLE



Majorité : *Article25*— Base de répartition : *Charges eau 2*

RESOLUTION 22.6 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24)

Majorité : *Article24*— Base de répartition : *Charges eau 2*



RESOLUTION 23 : PARTICIPATION A DISTANCE AUX ASSEMBLEES GENERALES : SOLUTION INTEGREE AU LOGICIEL DE GESTION.

Majorité : *Article24* — Base de répartition : *Charges communes generales*



RESOLUTION 24 : INFORMATION : NOTIFICATION DES CONVOCATIONS ET PROCES VERBAUX DES ASSEMBLEES GENERALES PAR VOIE RECOMMANDEE ELECTRONIQUE

Majorité : *SansVote*

RESOLUTION 25 : INFORMATION SUR VOTRE ESPACE EXTRANET CLIENT

Majorité : *SansVote*

RESOLUTION 26 : INFORMATION - LOCATION COURTE DUREE

Majorité : *Sans Vote*

Une feuille de présence mentionnant les noms, prénoms, et adresses de chacun des copropriétaires a été émargée par chacun d'eux lors de l'entrée en séance, tant en leur nom personnel, que le cas échéant, à titre de mandataire.

L'Assemblée Générale procède à la composition du bureau :

RESOLUTION 1 : ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE

Majorité : *Article24* — Base de répartition : *Charges communes generales*



M. LEFORT Fabrice a été élu(e) président de séance.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 36 copropriétaires représentant 9394 / 9394 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 9394 / 9394 tantièmes.

RESOLUTION 2 : ELECTION DU SCRUTATEUR

Majorité : *Article24* — Base de répartition : *Charges communes generales*



SCI IVINDO (SCI) . a été élu(e) scrutateur de séance.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 36 copropriétaires représentant 9394 / 9394 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 9394 / 9394 tantièmes.

RESOLUTION 3 : ELECTION DU SECRETAIRE DE SEANCE

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Charges communes générales



Mme PIOT Julia a été élu(e) secrétaire de séance.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 36 copropriétaires représentant 9394 / 9394 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 9394 / 9394 tantièmes.

Après ouverture de la séance à : 18h51. Le Président, après avoir vérifié les pouvoirs et signé la feuille de présence, remercie les copropriétaires présents et représentés et annonce :

Présent(s) et représenté(s)	36 copropriétaire(s)	Représentant	9394 / 20000 tantièmes
Dont votant(s) par correspondance	4 copropriétaire(s)	Représentant	1153 / 20000 tantièmes
Absent(s)	45 copropriétaire(s)	Représentant	10606 / 20000 tantièmes

Liste des absents

M./MME AICHI Kamel (264), M./MME BAH Mamadou (450), M. BARTOUME Kevin (131), M. CAMARA Mohamed (173), MME CHAABAN Rania (166), MME CHEUNG Florence (174), M./MME DAM Alexis (280), INDIV DING Zhendong / HU Binbin . (269), M./MME DOSSO Ahamadou (280), MME EL FENNAOUI Sophia (178), M./MME FAN Enyou (287), M. GHAFOURI Leo Ehsan (127), M./MME HAMOUCHE Sofiane (286), MME HO WEN TSAI Noélise (273), INDIV HOXHALLARI / PASHAJ . (249), M./MME INVERNIZZI Frederic (242), INDIV JIN Chunhua-Le / JIN XIAOXI . (247), INDIV JOBRON / FAHY . (292), M./MME KEYROUZ Rabih (237), M./MME KLIQUA Reda (238), M. MAISON Thierry (177), MME MAMOU Celenne (302), SCI MANELIA . (106), MME MARIE NELLY Miquelle (157), MME MOUSAID Karima (179), MME MOUSAID Amale (176), M. NARGUET Anatole (270), M. OUERSIGHNI Karim (176), M. PETIT Nassuh (250), MME PITEL Mélina (306), M. RAMMANE Hassan (281), M. REZAK Majid (231), MME SAYADI Herbière (168), MME SIBONI CECILE CLAIRE (170), M. SOMMY Paul (353), M./MME SOUTHIPHONG Siao Savath (176), MME SYLVA Marie Rose (165), INDIV TAMERI Youcef / JEULAND Annie . (433), M. TARBOUCHE Firas (246), M./MME TCHATCHOUA Franck (384), MME WANG Lingling (257), M./MME WANG Zhen (233), M./MME WANG Jianwei (293), M. ZAÏER Alaeddine (158), M. ZHANG Yao (116)

L'Assemblée est déclarée régulièrement constituée et peut donc valablement délibérer.

Puis il dépose sur le bureau, et met à la disposition des copropriétaires :

- Le règlement de copropriété,
- La feuille de présence,
- La justification de la convocation régulière à l'assemblée,
- Le double de la lettre de convocation,
- Les pouvoirs,
- Le livre des procès-verbaux.

Les Copropriétaires délibèrent sur l'ordre du jour suivant :

RESOLUTION 4 : APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31/12/2024

Majorité : Majorité simple – Base de répartition : Charges communes générales



L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, approuve, en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes de charges de l'exercice du **01/01/2024** au **31 décembre 2024** selon le relevé général des dépenses ainsi que les annexes 1 à 5 (Loi SRU) conformes au décret du 14 Mars 2005 jointes à la convocation.

Par conséquent, les dépenses sont approuvées pour un montant total de charges à répartir de **228 844.51 €**

L'assemblée générale demande à ce que les taux de TVA soient corrigés (taux TVA à 20% à 10%), qu'une attention particulière soit portée sur les relevés et la consommation de l'eau. Il est également demandé que les corrections soient apportées à l'imputation des factures par bâtiment sur l'exercice 2025.

*NOTA : Nous vous rappelons que si la copropriété perçoit des revenus au titre de la location de parties communes consentie à des tiers (surface de toiture pour l'implantation d'une antenne de téléphonie, caves, emplacements de stationnement, panneau publicitaire, etc ...), il vous appartient d'en déclarer le montant de votre quote-part en même temps que vos revenus d'activités sur votre déclaration annuelle de revenus.
Vous trouverez le montant correspondant sur l'état annuel des dépenses.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 32 copropriétaires représentant 8527 / 8846 tantièmes
Ont voté contre : 2 copropriétaires représentant 319 / 8846 tantièmes
MME DESBONNES Elodie (164) représenté(e) par M. LAGUERRE Joel, MME RIGA Léa (155)
Se sont abstenus : 2 copropriétaires représentant 548 / 9394 tantièmes
INDIV KHETTAF Djamel / ZOUIR Kahina . (271) représenté(e) par M./MME ZELLER Mario, M./MME ZELLER Mario (277)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées, soit 8527 / 8846 tantièmes.

RESOLUTION 5 : APUREMENT D'APPELS DE FONDS REALISES SUITE A L'EXECUTION DE TRAVAUX VOTES

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Charges chauffage



HISTORIQUE :

Rappel Résolution n°35 AGO du 18/04/2024 ayant décidé : Travaux Reprise du calorifuge et réparation du circuit eau glycolée des panneaux solaires

RESOLUTION :

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, prend acte de la réalisation des travaux et décide de procéder à l'apurement et à la répartition comptable comme suit :

Montant voté :	21 394.50 €uro
Montant appelé :	21 394.50 €uro
Montant réglé :	17 927.07 €uro
Solde Compte Travaux	3 467.43 €uro CREDITEUR

Par conséquent, l'assemblée générale donne quitus des travaux et son accord au syndic pour clôturer le compte travaux *Reprise du calorifuge et réparation du circuit eau glycolée des panneaux solaires*
NOTA : Le solde de répartition (CREDITEUR) qui en découle sera réparti selon la clef chauffage.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 35 copropriétaires représentant 2312 / 2312 tantièmes
S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 42 / 2354 tantièmes
MME DESBONNES Elodie (42) représenté(e) par M. LAGUERRE Joel

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 2312 / 2312 tantièmes.

RESOLUTION 6 : COMPTE RENDU D'ACTIVITE DU CONSEIL SYNDICAL POUR L'EXERCICE A CLOTURER

Majorité : *SansVote*

L'Assemblée Générale prend connaissance du compte-rendu du Conseil Syndical.

RESOLUTION 7 : DESIGNATION DU SYNDIC

Majorité : *Article25 – Base de répartition : Charges communes generales*



L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, désigne la société **DODIM / PICHET IMMOBILIER SERVICES** en qualité de mandataire du Syndicat des copropriétaires suivant les modalités du contrat annexé à la convocation de la présente assemblée.

En conséquence, le syndic **DODIM / PICHET IMMOBILIER SERVICES** est nommé pour une durée de 18 mois*. Le contrat débute le **23/06/2025** pour se terminer le **31/12/2026**

La mission, les honoraires et les modalités de gestion du syndic sont donc ceux définis dans le contrat de syndic joint à la convocation qu'elle accepte en l'état. Notamment, les honoraires pour la mission de gestion courante est fixée à :

17 269.67 € H.T

20 723.60 € T.T.C **

Dans le cadre de la mission confiée au syndic, l'assemblée générale prend également acte des dispositions de l'article 10-1 de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et rappelle que sont imputables au seul copropriétaire concerné :

- a) Les frais nécessaires exposés par le syndicat pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire ainsi que les droits et émoluments des actes des huissiers de justice et le droit de recouvrement ou d'encaissement à la charge du débiteur (notamment : Frais de mise en demeure, de relance et de prise d'hypothèque à compter de la mise en demeure),
- b) Les honoraires du syndic afférents aux prestations qu'il doit effectuer pour l'établissement de l'état daté à l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot ou d'une fraction de lot.

Mandat est donné au Président de séance pour signer le contrat joint à la convocation.

* Cf. Modalités du contrat joint à la convocation.

**Pour une période de 18 mois

Résultat du vote :

Ont voté pour : 36 copropriétaires représentant 9394 / 20000 tantièmes

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

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

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

Majorité : *Article24 – Base de répartition : Charges communes generales*



Résultat du vote :

Ont voté pour : 36 copropriétaires représentant 9394 / 9394 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 9394 / 9394 tantièmes.

RESOLUTION 8 : DECISION RELATIVE A L'OUVERTURE DU COMPTE SEPARÉ AU NOM DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

Majorité : *Article25 – Base de répartition : Charges communes generales*



Concernant le mode de gestion bancaire, le cabinet PICHET IMMOBILIER SERVICES précise que la comptabilité est tenue sur un compte bancaire séparé des autres syndicats conformément au principe souhaité par le législateur (Loi BONNEMAISON - Alinéa 7 - Article 18 Loi du 10 juillet 1965, modifié par la loi n°85-1470 du 31 décembre 1985 et complété par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000).

Par conséquent, l'Assemblée Générale, après avoir délibéré, donne mandat au Syndic pour maintenir un compte bancaire séparé auprès de la banque de son choix conformément à la loi offrant les garanties de rigueur, au nom du Syndicat des Copropriétaires.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 36 copropriétaires représentant 9394 / 20000 tantièmes

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

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

RESOLUTION 8.1 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24)

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Charges communes generales



Résultat du vote :

Ont voté pour : 36 copropriétaires représentant 9394 / 9394 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 9394 / 9394 tantièmes.

RESOLUTION 9 : APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/01/2025 AU 31/12/2025 (N+1)

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Charges communes generales



L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, approuve le budget prévisionnel de l'exercice fixé du **01/01/2025** au **31/12/2025** à la somme de **250 000,00 €**.

Mandat est donné au Syndic pour appeler les provisions trimestrielles payables d'avance calculées sur la base du quart du budget prévisionnel, conformément à l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965.

Les provisions appelées sont exigibles le premier jour de chaque trimestre.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 34 copropriétaires représentant 9051 / 9230 tantièmes

A voté contre : 1 copropriétaire représentant 179 / 9230 tantièmes
MME IP Cezanne (179)

S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 164 / 9394 tantièmes
MME DESBONNES Elodie (164) représenté(e) par M. LAGUERRE Joel

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées, soit 9051 / 9230 tantièmes.

RESOLUTION 10 : APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/01/2026 AU 31/12/2026 (N+2)

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Charges communes generales



L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, approuve le budget prévisionnel de l'exercice fixé du **01/01/2026** au **31/12/2026** à la somme de **250 000,00 €**.

Mandat est donné au Syndic pour appeler les provisions trimestrielles payables d'avance calculées sur la base du quart du budget prévisionnel, conformément à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965.

NOTA : L'assemblée rappelle que ce budget N+2 pourra être modifié lors de l'assemblée générale qui approuvera les comptes de N+1 (Cf. Résolution précédente) en fonction des dépenses réelles constatées.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 34 copropriétaires représentant 9051 / 9230 tantièmes

A voté contre : 1 copropriétaire représentant 179 / 9230 tantièmes
MME IP Cezanne (179)

S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 164 / 9394 tantièmes
MME DESBONNES Elodie (164) représenté(e) par M. LAGUERRE Joel

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées, soit 9051 / 9230 tantièmes.

RESOLUTION 11 : MODALITES DE CONSULTATION DES COMPTES

Majorité : *SansVote*

Après information du Syndic, l'Assemblée Générale est informée et prends acte que les copropriétaires qui le souhaitent peuvent consulter les comptes et pièces justificatives des charges à tout moment et dans le mois qui précède l'assemblée générale.

Dans ce cas, ils se feront connaître auprès du syndic avant la fin de l'exercice pour prendre un rendez-vous à ses bureaux aux horaires d'ouverture.

RESOLUTION 12 : FIXATION DU MONTANT DU FONDS TRAVAUX (DISPOSITION ALUR - OBLIGATIONS AU 01/01/2017)

Majorité : *Article25 – Base de répartition : Charges communes generales*



HISTORIQUE :

Votre immeuble a plus de 5 ans et donc soumis à l'obligation de constituer un Fonds Travaux.

Objet : financer les travaux autres que les travaux d'amélioration (Cf. Article 14-2 de la loi de 1965 modifiée).

Il est alimenté par une cotisation annuelle d'un montant obligatoire d'au moins 5% du budget prévisionnel.

Par conséquent, il est proposé la présente résolution.

RESOLUTION :

L'assemblée générale informée de l'existence obligatoire d'un fonds de travaux énoncée à l'article 14-2 de la loi du 10 Juillet 1965, après en avoir délibéré, décide de fixer :

- La cotisation FONDS TRAVAUX annuelle **au taux supérieur obligatoire de 5%** du montant du budget prévisionnel, SOIT à **6%**, et pour la somme de 15000€. Pour l'exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025.
- D'autoriser en conséquence le syndic à procéder à l'appel de fonds correspondant qui sera effectué selon les modalités suivantes :
 - CLEF CHARGES COMMUNES GENERALES
 - Par ¼ en même temps que les appels de fonds concernant les charges de l'exercice s'y rapportant

Les sommes versées par les copropriétaires sont déposées par le syndic PICHET IMMOBILIER SERVICES sur un compte de placement spécifique ouvert au nom du Syndicat des copropriétaires.

Les intérêts produits sont définitivement acquis au syndicat.

Le montant de la cotisation est indexé sur le montant du budget prévisionnel voté chaque année.

NOTA : Les sommes versées par les copropriétaires sur ce fonds sont acquises aux lots.

En cas de modification ou d'ajustement du budget prévisionnel, le montant de la cotisation annuelle sera ajusté dans la même proportion.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 34 copropriétaires représentant 9051 / 20000 tantièmes

Ont voté contre : 2 copropriétaires représentant 343 / 20000 tantièmes

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

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

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

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Charges communes generales

**Résultat du vote :**

Ont voté pour : 34 copropriétaires représentant 9051 / 9394 tantièmes

Ont voté contre : 2 copropriétaires représentant 343 / 9394 tantièmes

MME DESBONNES Elodie (164) représenté(e) par M. LAGUERRE Joel, MME IP Cezanne (179)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées, soit 9051 / 9394 tantièmes.

RESOLUTION 13 : DESIGNATION DU CONSEIL SYNDICAL

Majorité : Titre

La composition actuelle du Conseil Syndical est la suivante :

Fabrice LEFORT, DELARUE Eric, Joel LAGUERRE, Walid MELLOULI, IVINDO (SCI), Jose GOMES DE ANDRADE, Valerie TRENTESAUX, BAJARD Fabien

Appel à candidature

IMPORTANT - PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES :

Par la présente désignation, chaque membre du Conseil Syndical s'engage à respecter le Règlement général sur la protection des données personnelles (règlement UE n°2016/679 du 27 avril 2016, ci-après « RGPD ») et notamment à :

- Limiter l'utilisation des données personnelles relatives aux copropriétaires, salariés de l'immeuble, gardiens de l'immeuble (ci-après désignés indistinctement « personnes concernées ») uniquement dans le cadre de l'exécution de son mandat de membre du conseil syndical dont les missions sont définies à l'article 21 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

- Garder confidentiel l'ensemble des données personnelles des personnes concernées dont il pourrait avoir connaissance aussi bien à l'égard des tiers à la copropriété qu'à l'égard des salariés ou gardiens de la copropriété ainsi qu'aux autres copropriétaires nonobstant l'accord écrit exprès et préalable de la personne concernée.

RESOLUTION 13.1 : CANDIDATURE DE Fabrice LEFORT

Majorité : Article 25 – Base de répartition : Charges communes generales

**RESOLUTION :**

L'Assemblée, après en avoir délibéré, décide de désigner en qualité de membre du Conseil Syndical

Fabrice LEFORT pour une durée de 18 mois.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 36 copropriétaires représentant 9394 / 20000 tantièmes

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

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

RESOLUTION 13.2 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24)

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Charges communes generales

**Résultat du vote :**

Ont voté pour : 36 copropriétaires représentant 9394 / 9394 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 9394 / 9394 tantièmes.

RESOLUTION 13.3 : CANDIDATURE DE DELARUE Eric

Majorité : Article 25 – Base de répartition : Charges communes generales



RESOLUTION :

L'Assemblée, après en avoir délibéré, décide de désigner en qualité de membre du Conseil Syndical **DELARUE Eric** pour une durée de **18 mois**.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 36 copropriétaires représentant 9394 / 20000 tantièmes

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

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

RESOLUTION 13.4 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24)

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Charges communes generales



Résultat du vote :

Ont voté pour : 36 copropriétaires représentant 9394 / 9394 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 9394 / 9394 tantièmes.

RESOLUTION 13.5 : CANDIDATURE DE Joel LAGUERRE

Majorité : Article 25 – Base de répartition : Charges communes generales



RESOLUTION :

L'Assemblée, après en avoir délibéré, décide de désigner en qualité de membre du Conseil Syndical **Joel LAGUERRE** pour une durée de 18 mois

Résultat du vote :

Ont voté pour : 36 copropriétaires représentant 9394 / 20000 tantièmes

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

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

RESOLUTION 13.6 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24)

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Charges communes generales



Résultat du vote :

Ont voté pour : 36 copropriétaires représentant 9394 / 9394 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 9394 / 9394 tantièmes.

RESOLUTION 13.7 : CANDIDATURE DE Walid MELLOULI

Majorité : Article25 – Base de répartition : Charges communes generales



RESOLUTION :

L'Assemblée, après en avoir délibéré, décide de désigner en qualité de membre du Conseil Syndical **Walid MELLOULI** pour une durée de 18 mois

Résultat du vote :

Ont voté pour : 36 copropriétaires représentant 9394 / 20000 tantièmes

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

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

RESOLUTION 13.8 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24)

Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges communes generales



Résultat du vote :

Ont voté pour : 36 copropriétaires représentant 9394 / 9394 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 9394 / 9394 tantièmes.

RESOLUTION 13.9 : CANDIDATURE DE IVINDO (SCI)

Majorité : Article25 – Base de répartition : Charges communes generales



RESOLUTION :

L'Assemblée, après en avoir délibéré, décide de désigner en qualité de membre du Conseil Syndical **IVINDO (SCI)** pour une durée de 18 mois

Résultat du vote :

Ont voté pour : 35 copropriétaires représentant 9215 / 20000 tantièmes

S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 179 / 20000 tantièmes

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

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

RESOLUTION 13.10 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24)

Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges communes generales



Résultat du vote :

Ont voté pour : 35 copropriétaires représentant 9215 / 9215 tantièmes

S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 179 / 9394 tantièmes

MME IP Cezanne (179)

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 9215 / 9215 tantièmes.

RESOLUTION 13.11 : CANDIDATURE DE Jose GOMES DE ANDRADE



Majorité : Article 25 – Base de répartition : Charges communes générales

RESOLUTION :

L'Assemblée, après en avoir délibéré, décide de désigner en qualité de membre du Conseil Syndical **Jose GOMES DE ANDRADE** pour une durée de 18 mois.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 36 copropriétaires représentant 9394 / 20000 tantièmes

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

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

RESOLUTION 13.12 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24)

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Charges communes générales



Résultat du vote :

Ont voté pour : 36 copropriétaires représentant 9394 / 9394 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 9394 / 9394 tantièmes.

RESOLUTION 13.13 : CANDIDATURE DE Valerie TRENTESAUX

Majorité : Article 25 – Base de répartition : Charges communes générales



RESOLUTION :

L'Assemblée, après en avoir délibéré, décide de désigner en qualité de membre du Conseil Syndical **Valerie TRENTESAUX** pour une durée de 18 mois

Résultat du vote :

Ont voté pour : 36 copropriétaires représentant 9394 / 20000 tantièmes

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

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

RESOLUTION 13.14 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24)

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Charges communes générales



Résultat du vote :

Ont voté pour : 36 copropriétaires représentant 9394 / 9394 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 9394 / 9394 tantièmes.

RESOLUTION 13.15 : CANDIDATURE DE BAJARD Fabien

Majorité : Article 25 – Base de répartition : Charges communes générales



RESOLUTION :

L'Assemblée, après en avoir délibéré, décide de désigner en qualité de membre du Conseil Syndical **BAJARD Fabien** pour une durée de 18 mois

Résultat du vote :

Ont voté pour : 36 copropriétaires représentant 9394 / 20000 tantièmes

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

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

RESOLUTION 13.16 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24)

Majorité : *Article 24* – Base de répartition : *Charges communes generales*



Résultat du vote :

Ont voté pour : 36 copropriétaires représentant 9394 / 9394 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 9394 / 9394 tantièmes.

RESOLUTION 13.17 : CANDIDATURE DE Mme COURTOIS

Majorité : *Majorité absolue* – Base de répartition : *Charges communes generales*



RESOLUTION :

L'Assemblée, après en avoir délibéré, décide de désigner en qualité de membre du Conseil Syndical Madame COURTOIS pour une durée de 18 mois

Résultat du vote :

Ont voté pour : 36 copropriétaires représentant 9394 / 20000 tantièmes

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

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

RESOLUTION 13.18 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24)

Majorité : *Article 24* – Base de répartition : *Charges communes generales*



Résultat du vote :

Ont voté pour : 36 copropriétaires représentant 9394 / 9394 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 9394 / 9394 tantièmes.

RESOLUTION 14 : MONTANT DES MARCHES ET CONTRATS A PARTIR DUQUEL LA CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL EST OBLIGATOIRE

Majorité : *Article 25* – Base de répartition : *Charges communes generales*



L'Assemblée Générale décide de fixer le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire par le syndic à : **800 € TTC**.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 34 copropriétaires représentant 9051 / 20000 tantièmes

Ont voté contre : 2 copropriétaires représentant 343 / 20000 tantièmes

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

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

RESOLUTION 14.1 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24)

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Charges communes generales



Résultat du vote :

Ont voté pour : 34 copropriétaires représentant 9051 / 9394 tantièmes

Ont voté contre : 2 copropriétaires représentant 343 / 9394 tantièmes

MME DESBONNES Elodie (164) représenté(e) par M. LAGUERRE Joel, MME IP Cezanne (179)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées, soit 9051 / 9394 tantièmes.

RESOLUTION 15 : AUTORISATION D'ENGAGEMENT A DONNER AU CONSEIL SYNDICAL

Majorité : Article 25 – Base de répartition : Charges communes generales



Conformément à l'article 21 – alinéa 2 – de la loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée Générale des copropriétaires autorise le Conseil Syndical à décider de certaines dépenses jusqu'à un montant maximum **10 000,00 € TTC**.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 34 copropriétaires représentant 9051 / 20000 tantièmes

Ont voté contre : 2 copropriétaires représentant 343 / 20000 tantièmes

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

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

RESOLUTION 15.1 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24)

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Charges communes generales



Résultat du vote :

Ont voté pour : 34 copropriétaires représentant 9051 / 9394 tantièmes

Ont voté contre : 2 copropriétaires représentant 343 / 9394 tantièmes

MME DESBONNES Elodie (164) représenté(e) par M. LAGUERRE Joel, MME IP Cezanne (179)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées, soit 9051 / 9394 tantièmes.

RESOLUTION 16 : MISE EN CONCURRENCE DES ENTREPRISES

Majorité : Article 25 – Base de répartition : Charges communes generales



Conformément à l'article 21 – alinéa 2 – de la loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée Générale des copropriétaires arrête la somme de **2 000,00 € TTC** le montant des marchés et contrat à partir duquel une mise en concurrence des entreprises est rendue obligatoire, exception faite pour les travaux entrant dans le cadre des mesures d'urgences, comme il est stipulé à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 35 copropriétaires représentant 9215 / 20000 tantièmes

A voté contre : 1 copropriétaire représentant 179 / 20000 tantièmes

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

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

RESOLUTION 16.1 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24)

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Charges communes generales



Résultat du vote :

Ont voté pour : 35 copropriétaires représentant 9215 / 9394 tantièmes

A voté contre : 1 copropriétaire représentant 179 / 9394 tantièmes
MME IP Cezanne (179)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées, soit 9215 / 9394 tantièmes.

RESOLUTION 17 : POINT PROCEDURE SDC RESIDENCE HORIZON C/ M. AICHI, TENOUTIT

Majorité : Sans Vote

L'Assemblée Générale prend connaissance de l'avancée du dossier procédure opposant le SDC HORIZON contre M. AICHI, TENOUTIT

**RESOLUTION 18 : DECISION A PRENDRE CONCERNANT LA SIGNATURE DU PROTOCOLE D'ACCORD
DANS LE CADRE DE LA PROCEDURE SDC RESIDENCE HORIZON C/ 1 RUE OLYMPE
DE GOUGE - TERRAIN EN PENTE**



Majorité : Article 24 – Base de répartition : Charges communes generales

Les copropriétaires ayant pris connaissance du protocole d'accord transactionnel, jointe à la convocation dans le cadre de la procédure opposant le SDC RESIDENCE HORIZON contre 1 RUE OLYMPE DE GOUGE - TERRAIN EN PENTE, mandatent le Syndic pour signer le protocole tel que proposée.

En cas de refus du protocole par le Syndicat des copropriétaire, la procédure pendante devant le Tribunal Judiciaire de CRETEIL reprendra son cours.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 35 copropriétaires représentant 9150 / 9150 tantièmes

S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 244 / 9394 tantièmes
SCI KMR SCI . (244)

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 9150 / 9150 tantièmes.

RESOLUTION 19 : REALISATION DU DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL DE LA COPROPRIETE

Majorité : Titre

HISTORIQUE:

Exposé du syndic

A/ **Depuis le 1er Janvier 2017:** Sur interrogation du syndic (PICHET ADB) en Assemblée générale annuelle, vous devez vous prononcer en votre qualité de copropriétaires sur le souhait de faire établir un Diagnostic Global (DTG) (Cf. ART 58 Loi ALUR 27.03.2014_Art. L731-1 et L 731-2 Code de la Construction)
B/ **Depuis 2021: Dispositions Loi CLIMAT ET RESILIENCE :** Renforcement du Diagnostic Performance Energétique en cas de location ou de vente avec incitation à l'amélioration énergétique. Le DTG intègre un volet Diagnostic Performance Energétique.

C/ Par conséquent : Nécessité pour votre copropriété d'intégrer un parcours de rénovation énergétique en plusieurs phases :

1. Vote en AG sur la question de réalisation du DTG (Objet des présentes)

2. SI Vote favorable du DTG et si ce dernier fait apparaître des travaux nécessaires dans les 10ans à venir: Présentation lors d'une prochaine AG et Vote Projet de Plan Pluriannuel Travaux (Consultation et choix du prestataire à voter en AG) et si votre immeuble >15ans
3. Présentation, adoption du Projet Plan Pluriannuel Travaux avec pris en compte de l'angle architectural, technique et économique par un Maître d'Oeuvre (MOE) à voter en AG - Si refus: Remise à l'ordre du jour de la prochaine AG annuelle et bis repetita*
4. Suivi, réalisation des travaux selon Plan Pluriannuel Travaux : Vote au fur et à mesure, Exécution des travaux avec MOE _ Suivi des dossiers de financement par une Assistance Maîtrise d'ouvrage (AMO)_Mention des travaux prescrits selon P.PT adopté au CARNET ENTRETIEN
5. Bilan et Suivi d'exploitation: Bilan des consommations post travaux _ Suivi de l'exploitation des installations

D/ *En amont de l'étape 3 : ANTICIPATION des aides mobilisables pour le financement partiel ou non des travaux de rénovation Energétiques : Nationales (CEE, ANAH, MaPrimeRenov, Crédit d'Impôt pour la Transition Energétique,...) Locales (selon les communes et/ou les régions (exonérations, aides régionales, etc...))

IMPORTANT : Obligation progressive à compter du 01/01/2024 du DPE COLLECTIF (pour les copropriétés dont la date de dépôt du Permis de Construire < au 1er JANVIER 2013).

RESOLUTION 19.1 : DECISION DE PRINCIPE DE REALISER UN DIAGNOSTIC GLOBAL DE L'IMMEUBLE

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Charges communes generales



RESOLUTION :

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, prend acte des informations transmises et après consultation des copropriétaires réunis, décide de :

- **REALISER** un Diagnostic Technique Global de la copropriété (incluant le volet DPE).

Résultat du vote :

Ont voté pour : 36 copropriétaires représentant 9394 / 9394 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 9394 / 9394 tantièmes.

RESOLUTION 19.2 : MODALITE DE REALISATION DU DIAGNOSTIC GLOBAL DE L'IMMEUBLE

Majorité : Majorité simple – Base de répartition : Charges communes generales



RESOLUTION

L'assemblée générale, rappelant la décision prise de procéder à la réalisation d'un Diagnostic Technique Global, et prenant acte du caractère obligatoire de ce document à réaliser si l'immeuble à plus de 10 ans ou en état d'insalubrité, examine et soumet au vote les propositions suivantes :

Et décide d'adopter :

- la proposition présentée par l'entreprise ACCEO prévue pour un montant de 8803,20 € T.T.C
- précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurances y afférents seront répartis :
 - selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense en charges communes générales
- autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ainsi définies :

Dates d'exigibilité	Montant ou %
- 01/07/2025	- 50%
- 1/10/2025	- 50%

Résultat du vote :

Ont voté pour : 36 copropriétaires représentant 9394 / 9394 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 9394 / 9394 tantièmes.

RESOLUTION 20 : TRAVAUX - REMPLACEMENT DE MATERIEL EN CHAUFFERIE ET TRAVAUX DE PLOMBERIE POUR PRODUCTION ECS

Majorité : *Titre*

RESOLUTION 20.1 : DECISION DE PRINCIPE

Majorité : *Article 24* – Base de répartition : *Charges chauffage*



L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés;
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical;
- et délibéré
- Décide d'effectuer les travaux suivants :
 - REMPLACEMENT DE MATERIEL EN CHAUFFERIE ET TRAVAUX DE PLOMBERIE POUR PRODUCTION ECS

Résultat du vote :

Ont voté pour : 36 copropriétaires représentant 2354 / 2354 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 2354 / 2354 tantièmes.

RESOLUTION 20.2 : CHOIX DE L'ENTREPRISE ALCAD SERVICE

Majorité : *Majorité simple* – Base de répartition : *Charges chauffage*



L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis,
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical;
- et délibéré
- Décide de retenir la proposition de l'entreprise ALCAD SERVICE prévue pour un montant de 5978,90€ T.T.C.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 32 copropriétaires représentant 2069 / 2069 tantièmes

Sont défaillants : 4 copropriétaires représentant 285 / 2354 tantièmes (Vote par correspondance)
MME IP Cezanne (47), SCI KMR SCI . (59), M. MELLOULI Walid (73), INDIV NGUYEN KHAC MINH . (106)

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 2069 / 2069 tantièmes.

RESOLUTION 20.3 : MONTANT DES HONORAIRES DU SYNDIC

Majorité : *Majorité simple* – Base de répartition : *Charges chauffage*



Conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965, les honoraires du syndic pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux faisant l'objet de la présente résolution, sont fixés à 4% du montant HT des travaux soit 260.90€ TTC.

Montant des travaux HT	Honoraires HT	Montant des travaux HT	Honoraires HT
De 1 à 5.000 €	forfait 200€	De 50.001€ à 100.000€	3,00%
De 5.001€ à 25.000€	4,00%	De 100.001€ à 200.000€	2,50%
De 25.001€ à 50.000€	3,50%	Au-delà de 200.001	2,00%

Ces honoraires seront exigibles aux mêmes dates que l'échéancier fixé pour le financement desdits travaux décidés.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 36 copropriétaires représentant 2354 / 2354 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 2354 / 2354 tantièmes.

RESOLUTION 20.4 : MODALITE DE REPARTITION

Majorité : Majorité simple – Base de répartition : Charges chauffage



L'Assemblée Générale après avoir délibéré décide :

- que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurances y afférents seront répartis :
 - selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense conformément à l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 et du règlement de copropriété, suivant la clé CHARGE EAU CHAUDE
- Autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ainsi définies :

Dates d'exigibilité :	Montant ou % :
• 1/07/2025	• 50%
• 1/10/2025	• 50%

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

Résultat du vote :

Ont voté pour : 36 copropriétaires représentant 2354 / 2354 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 2354 / 2354 tantièmes.

RESOLUTION 21 : TRAVAUX - REMPLACEMENT DE LA POMPE DE CIRCULATION DE CHAUFFAGE

Majorité : Titre

RESOLUTION 21.1 : DECISION DE PRINCIPE

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Charges chauffage



L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés;
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical;
- et délibéré
- Décide d'effectuer les travaux suivants :
 - REMPLACEMENT DE LA POMPE DE CIRCULATION DE CHAUFFAGE

Résultat du vote :

Ont voté pour : 36 copropriétaires représentant 2354 / 2354 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 2354 / 2354 tantièmes.

RESOLUTION 21.2 : CHOIX DE L'ENTREPRISE : ALCAD SERVICE

Majorité : Majorité simple – Base de répartition : Charges chauffage



L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles du devis,
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical;
- et délibéré
- Décide de retenir la proposition de l'entreprise ALCAD SERVICE prévue pour un montant de 8299.489€ T.T.C.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 32 copropriétaires représentant 2069 / 2069 tantièmes

Sont défaillants : 4 copropriétaires représentant 285 / 2354 tantièmes (Vote par correspondance)
MME IP Cezanne (47), SCI KMR SCI . (59), M. MELLOULI Walid (73), INDIV NGUYEN KHAC MINH . (106)

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit **2069 / 2069 tantièmes**.

RESOLUTION 21.3 : MONTANT DES HONORAIRES DU SYNDIC

Majorité : *Majorité simple* – Base de répartition : *Charges chauffage*

Conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965, les honoraires du syndic pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux faisant l'objet de la présente résolution, sont fixés à 0% du montant HT des travaux.

Montant des travaux HT	Honoraires HT	Montant des travaux HT	Honoraires HT
De 1 à 5.000 €	forfait 200€	De 50.001€ à 100.000€	3,00%
De 5.001€ à 25.000€	4,00%	De 100.001€ à 200.000€	2,50%
De 25.001€ à 50.000€	3,50%	Au-delà de 200.001	2,00%

Ces honoraires seront exigibles aux mêmes dates que l'échéancier fixé pour le financement desdits travaux décidés.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 32 copropriétaires représentant 2069 / 2069 tantièmes

Sont défaillants : 4 copropriétaires représentant 285 / 2354 tantièmes (Vote par correspondance)
MME IP Cezanne (47), SCI KMR SCI . (59), M. MELLOULI Walid (73), INDIV NGUYEN KHAC MINH . (106)

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit **2069 / 2069 tantièmes**.

RESOLUTION 21.4 : MODALITE DE REPARTITION

Majorité : *Majorité simple* – Base de répartition : *Charges chauffage*

L'Assemblée Générale après avoir délibéré décide :

- que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurances y afférents seront répartis :
 - selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense conformément à l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 et du règlement de copropriété, suivant la clé CHARGES CHAUFFAGE
- Autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ainsi définies :

Dates d'exigibilité :	Montant ou % :
• 01/07/2025	• 50%
• 01/10/2025	• 50%

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

Résultat du vote :

Ont voté pour : 36 copropriétaires représentant 2354 / 2354 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit **2354 / 2354 tantièmes**.

RESOLUTION 22 : DECISION A PRENDRE CONCERNANT LA MISE EN PLACE DE FORFAIT POUR LES COMPTEURS EAU FROIDE ET EAU CHAUDE AINSI QUE CONSOMMATION THERMIQUE

Majorité : *Titre*

RESOLUTION 22.1 : APPLICATION D'UN FORFAIT DE CONSOMMATION D'EAU FROIDE POUR LES LOTS DONT LES COMPTEURS N'ONT PAS PU ETRE RELEVES DURANT L'EXERCICE COMPTABLE



Majorité : Article 25 – Base de répartition : Compteur Eau Froide/Chaude

Si la relève annuelle des consommations n'a pu être effectuée en raison d'un dysfonctionnement ou de l'absence de relevé des consommations, le copropriétaire concerné devra régler un forfait de 300m3 au titre de sa consommation d'eau froide.

Une régularisation sera effectuée après relevé du compteur, à condition que les données de comptage soient accessibles.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 34 copropriétaires représentant 34 / 81 tantièmes

Ont voté contre : 2 copropriétaires représentant 2 / 81 tantièmes

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

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

RESOLUTION 22.2 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24)

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Compteur Eau Froide/Chaude



Résultat du vote :

Ont voté pour : 34 copropriétaires représentant 34 / 36 tantièmes

Ont voté contre : 2 copropriétaires représentant 2 / 36 tantièmes

INDIV BAJARD FABIEN / JAVUREK CAROLI (1), MME KHIAT Dalila (1)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées, soit 34 / 36 tantièmes.

RESOLUTION 22.3 : APPLICATION D'UN FORFAIT DE CONSOMMATION D'EAU CHAUDE POUR LES LOTS DONT LES COMPTEURS N'ONT PAS PU ETRE RELEVES DURANT L'EXERCICE COMPTABLE



Majorité : Article 25 – Base de répartition : Compteur Eau Froide/Chaude

Si la relève annuelle des consommations n'a pu être effectuée en raison d'un dysfonctionnement ou de l'absence de relevé des consommations, le copropriétaire concerné devra régler un forfait de 250m3 au titre de sa consommation d'eau chaude.

Une régularisation sera effectuée après relevé du compteur, à condition que les données de comptage soient accessibles.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 33 copropriétaires représentant 33 / 81 tantièmes

Ont voté contre : 3 copropriétaires représentant 3 / 81 tantièmes

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

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

RESOLUTION 22.4 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24)

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Compteur Eau Froide/Chaude



Résultat du vote :

Ont voté pour : 33 copropriétaires représentant 33 / 36 tantièmes

Ont voté contre : 3 copropriétaires représentant 3 / 36 tantièmes

INDIV BAJARD FABIEN / JAVUREK CAROLI (1), MME KHIAT Dalila (1), M./MME PECHEUX Michel (1)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées, soit 33 / 36 tantièmes.

RESOLUTION 22.5 : APPLICATION D'UN FORFAIT DE CONSOMMATION THERMIQUE POUR LES LOTS DONT LES COMPTEURS N'ONT PAS PU ETRE RELEVES DURANT L'EXERCICE COMPTABLE

Majorité : Article 25 – Base de répartition : Charges eau 2



Si la relève annuelle des consommations n'a pu être effectuée en raison d'un dysfonctionnement ou de l'absence de relevé des consommations, le copropriétaire concerné devra régler un forfait de 4500 unités de valeurs au titre de sa consommation thermique.

Une régularisation sera effectuée après relevé du compteur, à condition que les données de comptage soient accessibles.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 34 copropriétaires représentant 34 / 81 tantièmes

Ont voté contre : 2 copropriétaires représentant 2 / 81 tantièmes

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

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

RESOLUTION 22.6 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24)

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Charges eau 2



Résultat du vote :

Ont voté pour : 34 copropriétaires représentant 34 / 36 tantièmes

Ont voté contre : 2 copropriétaires représentant 2 / 36 tantièmes

INDIV BAJARD FABIEN / JAVUREK CAROLI (1), MME KHIAT Dalila (1)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées, soit 34 / 36 tantièmes.

RESOLUTION 23 : PARTICIPATION A DISTANCE AUX ASSEMBLEES GENERALES : SOLUTION INTEGREE AU LOGICIEL DE GESTION.

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Charges communes generales



Exposé du syndic

Présentation de la solution POWIMO

RESOLUTION

Après avoir entendu la présentation par le syndic, puis délibéré, l'assemblée générale décide :

*d'autoriser la tenue et la participation à distance des copropriétaires aux assemblées générales dans le cadre des dispositions de l'article 17-1A de la loi du 10 Juillet 1965 modifié et aux articles 13-1 et 2 du Décret du 17 Mars 1967.

*dans ce cadre, retient la solution POWIMO intégrée SANS FRAIS dans l'outil de gestion du syndic PICHET IMMOBILIER SERVICES qui permet l'accès, la tenue, et la retransmission continue simultanée de l'assemblée générale.

Le copropriétaire souhaitant participer à distance devra prévenir le syndic au moins 3 jours avant la date de l'assemblée générale afin de recevoir ses codes d'accès et lui permettre la connexion à l'AG Audio Visio par leur espace client.

PREALABLE A L'ACCES A L'ESPACE CLIENT (IMPORTANT): Chaque participant s'engage à transmettre au syndic une adresse mail et numéro de téléphone portable permettant de se connecter.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 36 copropriétaires représentant 9394 / 9394 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 9394 / 9394 tantièmes.

RESOLUTION 24 : INFORMATION : NOTIFICATION DES CONVOCATIONS ET PROCES VERBAUX DES ASSEMBLEES GENERALES PAR VOIE RECOMMANDEE ELECTRONIQUE

Majorité : SansVote

INFORMATION :

Les convocations et procès - verbaux d'assemblées générales sont adressées par voie électronique conformément aux nouvelles dispositions de l'Article 38 de la loi N°2024-322 du 09 Avril 2024 qui viennent modifier l'article 42-1 de la loi du 10 juillet 1965. (Ces dispositions, en collaboration avec notre partenaire AR24, contribuent à la simplification des procédures administratives et permettent aux syndicats de copropriétaires de réduire les délais d'acheminement et les coûts associés.)

ATTENTION : Tout envoi de convocations et procès-verbaux d'assemblées générales se fait automatiquement par voie électronique à l'adresse communiquée auprès de nos services. Pensez à nous communiquer celle-ci (auprès de votre gestionnaire de la copropriété) et à nous tenir informé de tout changement !

À tout moment, vous avez la possibilité de demander à recevoir ces notifications par voie postale :

Ø en contactant uniquement par mail votre gestionnaire en agence (coordonnées ci-dessous) en lui formulant votre demande

Ø en renvoyant le formulaire en pièce jointe à votre gestionnaire en agence

RESOLUTION 25 : INFORMATION SUR VOTRE ESPACE EXTRANET CLIENT

Majorité : SansVote

INFORMATION : DEMATERIALISATION ET ACCES AUX DOCUMENTS DE VOTRE COPROPRIETE SUR



En votre qualité de copropriétaire et/ou propriétaire géré PIMS ADB, vous bénéficiez d'un accès gratuit à l'espace client qui vous est dédié et qui regroupe les documents relatifs à votre copropriété (Règlement de copropriété, contrat, convocation, procès verbal....).

Par conséquent, n'hésitez pas à vous connecter sur votre compte client en ligne via <http://www.pichet.fr>. Vos documents y sont disponibles à tout moment.

IMPORTANT : Pour votre 1^{ère} connexion : vous devez nous avoir communiqué préalablement votre adresse courriel. Votre identifiant est indiqué sur votre document « Appel de fonds ». Pour créer votre mot de passe : cliquez sur « j'ai oublié mon mot de passe » pour vous faire adresser un « mot de passe » provisoire et créer ensuite votre « mot de passe » définitif en suivant les instructions.

RESOLUTION 26 : INFORMATION - LOCATION COURTE DUREE

Majorité : Sans Vote

L'Assemblée Générale, prend connaissance en séance de l'information concernant les locations courtes durées.

La date de la prochaine assemblée générale est fixée le lundi 22 juin 2026.

L'ORDRE DU JOUR EPUISE, LA SEANCE EST LEVEE A 20h45.

Président
M. LEFORT

Secrétaire
Mme PIOT

Scrutateur n°1
SCI IVINDO (SCI)

.....

Les copropriétaires absents et non représentés à l'Assemblée Générale, ainsi que ceux ayant voté contre l'une des décisions adoptées par cette Assemblée, reçoivent notification desdites décisions, par pli recommandé AR.

RAPPEL : Article 42 Loi 65 modifiée

Les dispositions de l'article 2224 du code civil relatives au délai de prescription et à son point de départ sont applicables aux actions personnelles relatives à la copropriété entre copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat.

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

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

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

IMPORTANT : Conformément aux dispositions de l'article 32-1 Nouveau Code de procédure civile : Le montant de l'amende civile redevable pour celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'assemblée générale peut s'élever jusqu'à la somme de 10 000€ maximum, sans préjudice des dommages intérêts qui lui seraient réclamés.

Copie certifiée conforme
LE SYNDIC