

## Procès Verbal d'Assemblée Générale ordinaire du 21/04/2023 à 17:00

pour la copropriété ESCUDIER (68 RUE)

située au 68 Rue Escudier 92100 BOULOGNE BILLANCOURT

Les copropriétaires se sont réunis en assemblée générale, sur convocation adressée par le syndic **G.G.I. (STOOPS S.A.S.)** par lettre recommandée avec accusé de réception, afin de délibérer dans la salle **Salle de réception du 3ème étage-Cabinet GRECH au 46 bd Jean Jaurès 92100 BOULOGNE** sur l'ordre du jour suivant :

1. **Election du Président de séance** - Majorité simple (art. 24)
2. **Election des scrutateurs** - Majorité simple (art. 24)
3. **Election du secrétaire de séance** - Majorité simple (art. 24)
4. **Rapport d'activité du Conseil Syndical et du Syndic** - Sans majorité
5. **A la demande du Conseil Syndical - Décision à prendre sur l'imputation de facture privative sur le compte de Madame SALLE DE CHOU** - Majorité simple (art. 24)
6. **Approbation des comptes de l'exercice comptable du 01/10/2021 au 30/09/2022** - Majorité simple (art. 24)
7. **Quitus au Syndic** - Majorité simple (art. 24)
8. **Désignation du syndic** - Majorité absolue (art. 25)
9. **Election des membres du conseil syndical** - Majorité absolue (art. 25)
10. **Budget prévisionnel prochain exercice du 01/10/2023 au 30/09/2024** - Majorité simple (art. 24)
11. **Montant des marchés et contrats - Seuil de consultation obligatoire du Conseil Syndical** - Majorité absolue (art. 25)
12. **Montant des marchés et contrats - mise en concurrence** - Majorité absolue (art. 25)
13. **Montant des marchés et contrats - Seuil de consultation obligatoire de l'Assemblée Générale** - Majorité absolue (art. 25)
14. **Avance permanente de trésorerie** - Majorité simple (art. 24)
15. **Détermination du montant de la cotisation obligatoire du fonds de travaux** - Majorité absolue (art. 25)
16. **Consultation des comptes** - Majorité absolue (art. 25)
17. **Point d'information de la part de Maître NAUCHE, Avocat, relatif à la procédure à l'encontre de Monsieur PEEPLES** - Sans majorité
18. **Saisie Immobilière des lots 18 et 20 appartenant a Monsieur HENRI PEEPLES** - Majorité simple (art. 24)
19. **Fixation du montant de la mise à prix des lots n°18 et 20 faisant l'objet d'une procédure** - Majorité simple (art. 24)
20. **Fixation du montant de la dotation aux dépréciations sur créances douteuses** - Majorité simple (art. 24)
21. **Mandat donné au Cabinet HOFFMANN & Associés et à son postulant local de mener la procédure de saisie immobilière contre Monsieur PEEPLES** - Majorité absolue (art. 25)
  - 21.1. **Souscription d'une convention d'honoraires Avocat avec le Cabinet HOFFMAN** - Majorité absolue (art. 25)
  - 21.2. **Modalités de financement et échéancier des appels** - Majorité simple (art. 24)
22. **Appel de trésorerie exceptionnelle en solidarité du copropriétaire défaillant M. PEEPLES** - Majorité simple (art. 24)
23. **Autorisation à donner au syndic afin de procéder aux travaux de reprises partielles du pignon de la cour intérieure** - Majorité simple (art. 24)
  - 23.1. **Choix du fournisseur** - Majorité simple (art. 24)
  - 23.2. **Honoraires du syndic pour le suivi de travaux** - Majorité simple (art. 24)
  - 23.3. **Modalités de financement et échéancier des appels** - Majorité simple (art. 24)
24. **Autorisation à donner au syndic afin de procéder aux travaux de pose de boîtes aux lettres supplémentaires** - Majorité simple (art. 24)
  - 24.1. **Choix du fournisseur** - Majorité simple (art. 24)
  - 24.2. **Honoraires du syndic pour le suivi de travaux** - Majorité simple (art. 24)
  - 24.3. **Modalités de financement et échéancier des appels** - Majorité simple (art. 24)

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

**Copropriétaires présents sur le premier vote** :M. BOUQUILLON Patrice (36), SOCIETE LBB IMMO (189), M. MASSE Michel (36), M. METAYER Guillaume (32), Mme SALLE DE CHOU Anne (42)

Soit 5 / 22 copropriétaires, représentant 335 / 1036 tantièmes.

**Copropriétaires ayant voté par correspondance sur le premier vote** : M. DELAIS Laurent (25), Mme/M. GROSJEAN Pierre (35), INDIVISION LOIR / HAENTZ (24).

Soit 3 / 22 copropriétaires, représentant 84 / 1036 tantièmes.

**Copropriétaires absents et non représentés sur le premier vote** :Mme/M. AUBELLE (36), Mme BUTTE Michèle (36), Mme CLEMENT Geneviève (32), INDIVISION DEPACHTERE - MAES (33), Mme DUCROT Françoise (32), SAS FAIRWAY (32), Mme/M. MAES - DEPACHTERE (33), MAIRIE DE BOULOGNE (150), Mme/M. MOISSON / LAVA (74), Mme/M. PALIN Michel (15), M. PEEPLES Henry (63), M. RAUDOT DE CHATENAY Jean (33), Mme TRIBAUDEAU Valérie (33), M. VALLEE Pierre (15)

Soit 14 / 22 copropriétaires, représentant 617 / 1036 tantièmes.

A l'ouverture de séance, la feuille de présence fait ressortir que 8 copropriétaires sur 22 sont présents et représentés ou ont voté par correspondance. Ils réunissent 419 / 1036 tantièmes.

<b>1</b>	<b>Election du Président de séance</b>	<b>VOTE</b>
----------	----------------------------------------	-------------

Clé répartition : Charges communes générales (CCG)

Majorité simple (art. 24)

**Résolution** : L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de désigner en qualité de président de séance Monsieur MASSÉ.

*Il est procédé à un vote*

<b>POUR</b>	<b>7 / 7 cp</b> <b>395 / 395 ta</b>	<b>CONTRE</b>	<b>0 / 7 cp</b> <b>0 / 395 ta</b>	<b>ABST.</b>	<b>1 cp</b> <b>24 ta</b>
-------------	----------------------------------------	---------------	--------------------------------------	--------------	-----------------------------

**La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24**

**Se sont abstenus** : INDIVISION LOIR / HAENTZ Mickael / Audrey (24)

<b>2</b>	<b>Election des scrutateurs</b>	<b>VOTE</b>
----------	---------------------------------	-------------

Clé répartition : Charges communes générales (CCG)

Majorité simple (art. 24)

**Résolution** : L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de désigner en qualité de scrutatrice de séance Madame SALLE DE CHOU.

*Il est procédé à un vote*

<b>POUR</b>	<b>7 / 7 cp</b> <b>395 / 395 ta</b>	<b>CONTRE</b>	<b>0 / 7 cp</b> <b>0 / 395 ta</b>	<b>ABST.</b>	<b>1 cp</b> <b>24 ta</b>
-------------	----------------------------------------	---------------	--------------------------------------	--------------	-----------------------------

**La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24**

**Se sont abstenus** : INDIVISION LOIR / HAENTZ Mickael / Audrey (24)

**3 Election du secrétaire de séance**

VOTE

Clé répartition : Charges communes générales (CCG)

Majorité simple (art. 24)

**Résolution** : Pour remplir les fonctions de secrétaire de séance, l'Assemblée Générale désigne Monsieur Flavien JULLIARD représentant le cabinet Grech Immobilier.

*Il est procédé à un vote*

POUR	7 / 7 cp 395 / 395 ta	CONTRE	0 / 7 cp 0 / 395 ta	ABST.	1 cp 24 ta
------	--------------------------	--------	------------------------	-------	---------------

**La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24****Se sont abstenus** : INDIVISION LOIR / HAENTZ Mickael / Audrey (24)**4 Rapport d'activité du Conseil Syndical et du Syndic**NON  
VOTE

Clé répartition : Charges communes générales (CCG)

Sans majorité

**Arrivée(s)** : Mme BUTTE Michèle (36)

Ainsi, 9 copropriétaires sur 22 vont participer au vote, soit 455 tantièmes sur un total de 1036.

**Résolution** : Après lecture des points principaux par le président du Conseil Syndical et du Syndic, du rapport d'activité de l'année en cours, l'Assemblée Générale prend acte.

**5 A la demande du Conseil Syndical - Décision à prendre sur l'imputation de facture privative sur le compte de Madame SALLE DE CHOU**

VOTE

Clé répartition : Charges communes générales (CCG)

Majorité simple (art. 24)

**Arrivée(s)** : Mme/M. MOISSON / LAVA (74)

Ainsi, 10 copropriétaires sur 22 vont participer au vote, soit 529 tantièmes sur un total de 1036.

**Résolution** : Le Conseil Syndical souhaite que la facture de suppression de fuite dans l'appartement de Madame SALLE DE CHOU soit prise en compte par cette dernière.

Le Conseil Syndical rappelle que la facture suivante a été supportée par le Syndicat Des Copropriétaires alors qu'il s'agit de travaux privatifs.

- Facture de la société de plomberie SOGECOP n° 2022-05-3022 d'un montant de 231,00 € pour une suppression de fuite.

L'Assemblée Générale valide l'imputation de cette facture sur le compte de Madame SALLE DE CHOU.

*Il est procédé à un vote*

POUR	10 / 10 cp 529 / 529 ta	CONTRE	0 / 10 cp 0 / 529 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	----------------------------	--------	-------------------------	-------	--------------

**La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24**

Clé répartition : Charges communes générales (CCG)

Majorité simple (art. 24)

**Résolution** : Le montant des dépenses de l'exercice arrêté au 30/09/2022 est de 38.211,88 € pour un budget voté de 39.510,00 €  
L'exercice présente un solde créditeur de 1.298,12€.

L'Assemblée Générale des copropriétaires, connaissance prise des documents comptables annexés à la convocation, approuve, sans réserve, en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes de gestion arrêtés au 30/09/2022 tels qu'ils ont été établis et diffusés par les soins de la S.A. Albert Stoops / Grech Immobilier à chaque copropriétaire.

*Il est procédé à un vote*

POUR	9 / 9 cp 505 / 505 ta	CONTRE	0 / 9 cp 0 / 505 ta	ABST.	1 cp 24 ta
------	--------------------------	--------	------------------------	-------	---------------

**La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24**

**Se sont abstenus** : INDIVISION LOIR / HAENTZ Mickael / Audrey (24)

Clé répartition : Charges communes générales (CCG)

Majorité simple (art. 24)

**Résolution** : L'Assemblée Générale, informée des actes accomplis par le syndic pendant l'exercice arrêté au 30/09/2022, lui donne quitus plein, entier et définitif pour sa gestion.

*Il est procédé à un vote*

POUR	10 / 10 cp 529 / 529 ta	CONTRE	0 / 10 cp 0 / 529 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	----------------------------	--------	-------------------------	-------	--------------

**La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24**

Clé répartition : Charges communes générales (CCG)

Majorité absolue (art. 25)

**Résolution** : Le mandat de la SAS ALBERT STOOPS Nom commercial GRECH IMMOBILIER étant venu à son terme, le cabinet sollicite des Copropriétaires sa nouvelle désignation dans les conditions de son contrat joint en annexe.

L'Assemblée Générale après en avoir délibéré décide de renouveler la SAS ALBERT STOOPS Nom commercial GRECH IMMOBILIER dans ses fonctions de Syndic pour une durée de 11 mois et 9 jours commençant à courir à compter du 22/04/2023 pour se terminer le 31/03/2024 et approuve les termes du contrat dont elle a pu prendre connaissance car joint à la convocation de la présente assemblée notamment en ce qu'il fixe les missions, les honoraires annuels de gestion courante à la somme de 4.800,00€ HT SOIT 5.760,00€ euros TTC et les honoraires particuliers pour prestations particulières étant précisé que les honoraires au titre de l'établissement de l'état daté sont fixés à la somme de 380 euros TTC.

Mandat est donné au Président de séance pour signer le contrat de Syndic au nom et pour le compte du Syndicat des Copropriétaires.

*Il est procédé à un vote*

POUR	10 / 22 cp 529 / 1036 ta	CONTRE	0 / 22 cp 0 / 1036 ta	ABST.	0 / 22 cp 0 / 1036 ta
------	-----------------------------	--------	--------------------------	-------	--------------------------

**La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 25**

Clé répartition : Charges communes générales (CCG)

Sans majorité

**Résolution :** L'Assemblée Générale prend connaissance des explications réalisées par Maître NOCHE, Avocat représentant les intérêts du Syndicat des Copropriétaires dans le cadre de la procédure de recouvrement de charges à l'encontre de Monsieur PEEPLES.

*Par jugement rendu le 19 mai 2022 par le Tribunal de proximité de BOULOGNE-BILLANCOURT, cette juridiction a :*

- Condamné Monsieur Henry Edwin Christian PEEPLES à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 68 rue Escudier, pris en la personne de son syndic, les sommes suivantes :
- 4.914,23 euros au titre des charges de copropriété échues entre le 1er juillet 2019 et le 1er janvier 2021 (1er trimestre 2021 inclus), et ce avec intérêt au taux légal à compter de l'assignation,
- 1.000 euros à titre de dommages et intérêts pour résistance abusive, avec intérêts au taux légal à compter du prononcé du présent jugement,
- Débouté le syndicat des copropriétaires de sa demande au titre des frais de recouvrement,
- Condamné Monsieur Henry Edwin Christian PEEPLES aux dépens,
- Condamné Monsieur Henry Edwin Christian PEEPLES à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 68 rue Escudier, pris en la personne de son syndic, la somme de 500 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile,
- Rappelé que l'exécution provisoire de la présente décision est de droit.

*Suite à la réception de ce jugement, je l'ai transmis à Maître TEBOUL (Huissier de justice à BOULOGNE-BILLANCOURT) pour lui demander d'exécuter cette décision contre la partie adverse.*

*Il ressort de mes échanges avec l'Huissier que les démarches entreprises par lui n'ont pas permis d'obtenir l'exécution dudit jugement. Il est donc nécessaire d'envisager une procédure de saisie immobilière du bien.*

*En parallèle de cette procédure de saisie immobilière, nous avons engagé une procédure devant le Tribunal de proximité de BOULOGNE-BILLANCOURT pour actualiser le montant de la créance titrée (c'est-à-dire bénéficiant d'un jugement) du Syndicat des copropriétaires pour les charges postérieures au 1er janvier 2021.*

*Cette affaire sera appelée à l'audience du 3 octobre 2023 devant cette juridiction.*

*Concernant la procédure de saisie immobilière, celle-ci doit être autorisée en Assemblée Générale.*

#### La résolution est non-soumise au vote

Clé répartition : Charges communes générales (CCG)

Majorité simple (art. 24)

**Arrivée(s) :** Mme CLEMENT Geneviève (32)

Ainsi, 11 copropriétaires sur 22 vont participer au vote, soit 561 tantièmes sur un total de 1036.

**Résolution : Historique :**

Monsieur Henry Edwin Christian PEEPLES est propriétaire des lots n°18 et 20 dans la résidence située 68 rue Escudier 92100 Boulogne Billancourt.

Par jugement du 19 mai 2022, le Tribunal de proximité de BOULOGNE-BILLANCOURT a :

- Condamné Monsieur Henry Edwin Christian PEEPLES à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 68 rue Escudier, pris en la personne de son syndic, les sommes suivantes :
- 4.914,23 euros au titre des charges de copropriété échues entre le 1er juillet 2019 et le 1er janvier 2021 (1er trimestre 2021 inclus), et ce avec intérêt au taux légal à compter de l'assignation,
- 1.000 euros à titre de dommages et intérêts pour résistance abusive, avec intérêts au taux légal à compter du prononcé du présent jugement,
- Débouté le syndicat des copropriétaires de sa demande au titre des frais de recouvrement,
- Condamné Monsieur Henry Edwin Christian PEEPLES aux dépens,
- Condamné Monsieur Henry Edwin Christian PEEPLES à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 68 rue Escudier, pris en la personne de son syndic, la somme de 500 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile,

Les voies d'exécution entreprises n'ont pas permis de recouvrer la totalité de la créance, qui s'élève, à ce jour en additionnant les charges arrêtés par la première décision (5.914,23 euros) et les charges appelées depuis cette décision (6.015,59 euros), à la somme totale de 11.929,82 euros, auxquels il faut ajouter les dommages et intérêts, les frais qui ont été accordés par le juge et les intérêts.

Devant cette situation, la vente forcée des lots dont Monsieur Henry Edwin Christian PEEPLES est propriétaire est la dernière voie d'exécution possible à mettre en œuvre.

Compte tenu du délai nécessaire à la mise en œuvre d'une telle procédure et à son aboutissement, il faut prévoir une augmentation de la dette d'environ 6.000 euros (charges à venir, plus intérêts, plus frais).

En conséquence, nous vous proposons la résolution suivante :

**Projet de résolution :**

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, habilite le Syndic à mettre en œuvre la procédure de saisie immobilière des lots n° 18 et 20 appartenant à Monsieur Henry Edwin Christian PEEPLES, afin de recouvrer le montant de la créance due au Syndicat des copropriétaires, s'élevant à ce jour à la somme de 11.929,82 euros auxquels s'ajouteront les frais et charges à venir jusqu'au jugement d'adjudication définitif.

*Il est procédé à un vote*

POUR	11 / 11 cp 561 / 561 ta	CONTRE	0 / 11 cp 0 / 561 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	----------------------------	--------	-------------------------	-------	--------------

**La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24**

19	Fixation du montant de la mise à prix des lots n°18 et 20 faisant l'objet d'une procédure	VOTE
----	-------------------------------------------------------------------------------------------	------

Clé répartition : Charges communes générales (CCG)

Majorité simple (art. 24)

**Résolution : Historique :**

L'Assemblée Générale des copropriétaires ayant habilité le Syndic à mettre en œuvre la procédure de saisie immobilière des lots n° 18 et 20 appartenant à Monsieur Henry Edwin Christian PEEPLES afin de recouvrer le montant de la créance due au syndicat des copropriétaires, est tenue de fixer le montant de la mise à prix.

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

**Projet de résolution :**

L'Assemblée Générale fixe le montant de la mise à prix des lots n° 18 et 20 à la somme minimum de 18.000,00 euros.

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

*Il est procédé à un vote*

POUR	11 / 11 cp 561 / 561 ta	CONTRE	0 / 11 cp 0 / 561 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	----------------------------	--------	-------------------------	-------	--------------

**La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24**

20	Fixation du montant de la dotation aux dépréciations sur créances douteuses	VOTE
----	-----------------------------------------------------------------------------	------

Clé répartition : Charges communes générales (CCG)

Majorité simple (art. 24)

**Résolution : Historique :**

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 sur créances douteuses le montant de la créance estimée définitivement irrécouvrable.

**Projet de résolution :**

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 des lots n° 18 et 20, appartenant à Monsieur Henry Edwin Christian PEEPLES, décide, au titre de l'exercice en cours, de passer en dotation aux dépréciations sur créances douteuses la somme de 12.000 euros

Le syndic procédera à un appel de provision selon la clé de charges générales exigibles comme il suit : Clé CHARGES COMMUNES GÉNÉRALES.

*Il est procédé à un vote*

POUR	10 / 10 cp 537 / 537 ta	CONTRE	0 / 10 cp 0 / 537 ta	ABST.	1 cp 24 ta
------	----------------------------	--------	-------------------------	-------	---------------

**La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24**

**Se sont abstenus :** INDIVISION LOIR / HAENTZ Mickael / Audrey (24)

21	<b>Mandat donné au Cabinet HOFFMANN &amp; Associés et à son postulant local de mener la procédure de saisie immobilière contre Monsieur PEEPLES</b>	VOTE
----	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------

Clé répartition : Charges communes générales (CCG)

Majorité absolue (art. 25)

*Aucun projet de résolution*

*Il est procédé à un vote*

POUR	11 / 22 cp 561 / 1036 ta	CONTRE	0 / 22 cp 0 / 1036 ta	ABST.	0 / 22 cp 0 / 1036 ta
------	-----------------------------	--------	--------------------------	-------	--------------------------

**La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 25**

21.1	<b>Souscription d'une convention d'honoraires Avocat avec le Cabinet HOFFMAN</b>	VOTE
------	----------------------------------------------------------------------------------	------

Clé répartition : Charges communes générales (CCG)

Majorité absolue (art. 25)

**Résolution :** Ci-joint la convention d'honoraires du Cabinet HOFFMANN et Associés pour engager la procédure de mise en vente du bien immobilier des lots 18 et 20.

Il est rappelé que la copropriété vient de voter l'engagement d'une procédure de saisie immobilière contre Monsieur PEEPLES.

Il est rappelé qu'une telle procédure doit obligatoirement être conduite par un Avocat.

Il est donc proposé aux copropriétaires de mandater le Cabinet HOFFMANN & ASSOCIES et son postulant local pour mener la procédure.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de valider la convention d'honoraires pour la mise en vente des lots 18 et 20.

- décide de fixer le montant des honoraires pour entamer la procédure soit un montant total de 5.000€ HT soit 6.000€ TTC.

-décide que le coût de ces honoraires sera réparti comme suit : Clé CHARGES COMMUNES GÉNÉRALES.

- autorise le syndic à procéder aux appels de fonds. Le 01/05/2023 avec le taux de 50% et le 01/06/2023 avec le taux de 50%.

*Il est procédé à un vote*

POUR	10 / 22 cp 537 / 1036 ta	CONTRE	0 / 22 cp 0 / 1036 ta	ABST.	1 / 22 cp 24 / 1036 ta
------	-----------------------------	--------	--------------------------	-------	---------------------------

**La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 25**

**Se sont abstenus :** INDIVISION LOIR / HAENTZ Mickael / Audrey (24)

Clé répartition : Charges communes générales (CCG)

Majorité simple (art. 24)

**Résolution** : Pour rappel, le montant total pour la souscription d'une convention d'honoraires est de : 6.000 € TTC

L'Assemblée Générale :

- Précise que le budget des travaux, en ce compris les frais, honoraires et assurance y afférents est détaillé comme suit : Clé (Charges Générales) - Clé CHARGES COMMUNES GENERALES

- Autorise le Syndic à procéder aux appels de provisions nécessaires, de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché.

*Il est procédé à un vote*

POUR	11 / 11 cp 561 / 561 ta	CONTRE	0 / 11 cp 0 / 561 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	----------------------------	--------	-------------------------	-------	--------------

**La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24**

Clé répartition : Charges communes générales (CCG)

Majorité simple (art. 24)

**Résolution** : Le syndic va procéder à un appel de trésorerie exceptionnel au regard du copropriétaire défaillant Monsieur PEEPLES **d'un montant de 5.000€.**

Ce dernier étant en procédure de recouvrement par voie judiciaire, depuis 2014.

Le Tribunal Judiciaire de Nanterre a rendu une ordonnance le 03.10.2023 dans laquelle Monsieur PEEPLES est condamné à régler la somme de 6.015,59€ au titre de ses charges de copropriété comprenant l'appel de fonds du 1er trimestre 2023 et les appels antérieurs.

Cela lui a été notifié par l'huissier en charge de ce recouvrement.

Dans l'intervalle, il est nécessaire de procéder à cet appel **d'un montant de 5.000€** pour pallier la carence de ce copropriétaire.*Il est procédé à un vote*

POUR	10 / 11 cp 526 / 561 ta	CONTRE	1 / 11 cp 35 / 561 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	----------------------------	--------	--------------------------	-------	--------------

**La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24****Ont voté contre** : Mme/M. GROSJEAN Pierre (35)

Clé répartition : Charges communes générales (CCG)

Majorité absolue (art. 25)

**Proposition(s)** : CLEMENT Geneviève, DEPACHTERE - MAES, GROSJEAN Pierre, MASSE Michel, SALLE DE CHOU Anne**Résolution** : Pour rappel, la composition du conseil syndical est la suivante :

- CLEMENT Geneviève
- GROSJEAN Pierre
- INDIVISION DEPACHTERE - MAES
- MASSE Michel
- SALLE DE CHOU Anne

L'Assemblée Générale désigne en qualité de membres du Conseil Syndical conformément aux dispositions du règlement de copropriété et/ou aux dispositions des articles 21 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967 et pour une durée de 1 an :

CLEMENT Geneviève, DEPACHTERE - MAES, GROSJEAN Pierre, MASSE Michel, SALLE DE CHOU Anne



Il est procédé à un vote pour CLEMENT Geneviève

POUR	10 / 22 cp 537 / 1036 ta	CONTRE	0 / 22 cp 0 / 1036 ta	ABST.	1 / 22 cp 24 / 1036 ta
------	-----------------------------	--------	--------------------------	-------	---------------------------

**Le candidat est élu à la majorité requise de l'article 25**

Se sont abstenus : INDIVISION LOIR / HAENTZ Mickael / Audrey (24)

Il est procédé à un vote pour DEPACHTERE - MAES

POUR	10 / 22 cp 537 / 1036 ta	CONTRE	0 / 22 cp 0 / 1036 ta	ABST.	1 / 22 cp 24 / 1036 ta
------	-----------------------------	--------	--------------------------	-------	---------------------------

**Le candidat est élu à la majorité requise de l'article 25**

Se sont abstenus : INDIVISION LOIR / HAENTZ Mickael / Audrey (24)

Il est procédé à un vote pour GROSJEAN Pierre

POUR	10 / 22 cp 537 / 1036 ta	CONTRE	0 / 22 cp 0 / 1036 ta	ABST.	1 / 22 cp 24 / 1036 ta
------	-----------------------------	--------	--------------------------	-------	---------------------------

**Le candidat est élu à la majorité requise de l'article 25**

Se sont abstenus : INDIVISION LOIR / HAENTZ Mickael / Audrey (24)

Il est procédé à un vote pour MASSE Michel

POUR	10 / 22 cp 537 / 1036 ta	CONTRE	0 / 22 cp 0 / 1036 ta	ABST.	1 / 22 cp 24 / 1036 ta
------	-----------------------------	--------	--------------------------	-------	---------------------------

**Le candidat est élu à la majorité requise de l'article 25**

Se sont abstenus : INDIVISION LOIR / HAENTZ Mickael / Audrey (24)

Il est procédé à un vote pour SALLE DE CHOU Anne

POUR	10 / 22 cp 537 / 1036 ta	CONTRE	0 / 22 cp 0 / 1036 ta	ABST.	1 / 22 cp 24 / 1036 ta
------	-----------------------------	--------	--------------------------	-------	---------------------------

**Le candidat est élu à la majorité requise de l'article 25**

Se sont abstenus : INDIVISION LOIR / HAENTZ Mickael / Audrey (24)

10	Budget prévisionnel prochain exercice du 01/10/2023 au 30/09/2024	VOTE
----	-------------------------------------------------------------------	------

Clé répartition : Charges communes générales (CCG)

Majorité simple (art. 24)

**Résolution** : Après présentation par le Syndic du budget prévisionnel N+2 afférent aux charges et produits rattachés faisant partie intégrante des documents comptables annexés à la présente et après avoir entendu le Syndic dans ses explications :

L'Assemblée Générale :

- approuve le budget prévisionnel des charges et produits rattachés pour la période comprise entre le 01/10/2023 et le 30/09/2024 arrêté à la somme de 42 000.00 euros TTC.

- fixe la date d'exigibilité de ces provisions au 1<sup>er</sup> jour du premier mois de chaque trimestre civil étant précisé que l'Appel de Fonds correspondant sera adressé par le syndic aux copropriétaires préalablement à cette date d'exigibilité.

L'Assemblée Générale autorise le syndic à procéder aux appels de provisions.

L'Assemblée reconnaît que le projet de budget était joint à la convocation.

Ce présent budget pourra être réajusté lors de la prochaine assemblée générale.

*Il est procédé à un vote*

POUR	11 / 11 cp 561 / 561 ta	CONTRE	0 / 11 cp 0 / 561 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	----------------------------	--------	-------------------------	-------	--------------

**La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24**

11	Montant des marchés et contrats - Seuil de consultation obligatoire du Conseil Syndical	VOTE
----	-----------------------------------------------------------------------------------------	------

Clé répartition : Charges communes générales (CCG)

Majorité absolue (art. 25)

**Résolution** : L'Assemblée Générale décide de fixer à 500,00 € TTC le montant d'engagement des marchés et contrats autorisé au syndic sans l'accord du Conseil Syndical, sauf cas d'urgence

*Il est procédé à un vote*

POUR	11 / 22 cp 561 / 1036 ta	CONTRE	0 / 22 cp 0 / 1036 ta	ABST.	0 / 22 cp 0 / 1036 ta
------	-----------------------------	--------	--------------------------	-------	--------------------------

**La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 25**

12	Montant des marchés et contrats - mise en concurrence	VOTE
----	-------------------------------------------------------	------

Clé répartition : Charges communes générales (CCG)

Majorité absolue (art. 25)

**Résolution** : L'Assemblée Générale décide de fixer le montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, à 2 000,00 € TTC, sauf cas d'urgence.

*Il est procédé à un vote*

POUR	11 / 22 cp 561 / 1036 ta	CONTRE	0 / 22 cp 0 / 1036 ta	ABST.	0 / 22 cp 0 / 1036 ta
------	-----------------------------	--------	--------------------------	-------	--------------------------

**La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 25**

13	Montant des marchés et contrats - Seuil de consultation obligatoire de l'Assemblée Générale	VOTE
----	---------------------------------------------------------------------------------------------	------

Clé répartition : Charges communes générales (CCG)

Majorité absolue (art. 25)

**Résolution** : L'Assemblée Générale décide de maintenir à 4 000,00 € TTC le montant d'engagement des marchés et contrats autorisé au syndic avec l'accord du Conseil Syndical, sauf cas d'urgence, somme au-delà de laquelle la consultation de l'Assemblée Générale est rendue obligatoire.

*Il est procédé à un vote*

POUR	11 / 22 cp 561 / 1036 ta	CONTRE	0 / 22 cp 0 / 1036 ta	ABST.	0 / 22 cp 0 / 1036 ta
------	-----------------------------	--------	--------------------------	-------	--------------------------

**La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 25**

Clé répartition : Charges communes générales (CCG)

Majorité simple (art. 24)

**Résolution** : Le syndic rappelle que le montant de l'avance de trésorerie ne peut excéder un sixième du montant du budget prévisionnel. L'Assemblée Générale des copropriétaires maintient le montant de l'avance de trésorerie permanente à la somme de 2.999,97 €.

*Il est procédé à un vote*

POUR	11 / 11 cp 561 / 561 ta	CONTRE	0 / 11 cp 0 / 561 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	----------------------------	--------	-------------------------	-------	--------------

**La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24**

Clé répartition : Charges communes générales (CCG)

Majorité absolue (art. 25)

**Résolution** : Le syndic rappelle l'institution obligatoire d'un fonds travaux, conformément aux dispositions de l'article 14-2 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965. Ce fonds ayant pour objet de répondre aux dépenses résultants :

- Des travaux prescrits par les lois et règlements
- Des travaux décidés par l'Assemblée Générale

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de maintenir les appels de cotisation du fonds travaux à 5% (pourcentage minimum légal) du budget prévisionnel de chaque exercice.

Fixe la date d'exigibilité de ces provisions au 1<sup>er</sup> jour du premier mois de chaque trimestre civil étant précisé que l'Appel de Fonds correspondant sera adressé par le syndic aux copropriétaires préalablement à cette date d'exigibilité, et sera répartie en charges communes générales.

Les cotisations au fonds de travaux seront versées sur un compte rémunéré ouvert au nom du syndicat des copropriétaires auprès de l'établissement bancaire du choix du syndic et porteront intérêts au profit de la copropriété.

*Il est procédé à un vote*

POUR	11 / 22 cp 561 / 1036 ta	CONTRE	0 / 22 cp 0 / 1036 ta	ABST.	0 / 22 cp 0 / 1036 ta
------	-----------------------------	--------	--------------------------	-------	--------------------------

**La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 25**

Clé répartition : Charges communes générales (CCG)

Majorité absolue (art. 25)

**Résolution** : En application de l'article 18-1 de la Loi du 10 juillet 1965 modifiée par la Loi 85-1470 du 21 décembre 1985 article 2, il appartient à l'Assemblée Générale de fixer les modalités de consultation par les copropriétaires des pièces justificatives des charges de copropriété.

L'Assemblée Générale décide que la consultation des comptes et des pièces justificatives sera possible par des Copropriétaires autres que ceux composant le Conseil Syndical dans les 7 jours précédant l'Assemblée Générale appelée à connaître des comptes, sur rendez-vous.

*Il est procédé à un vote*

POUR	11 / 22 cp 561 / 1036 ta	CONTRE	0 / 22 cp 0 / 1036 ta	ABST.	0 / 22 cp 0 / 1036 ta
------	-----------------------------	--------	--------------------------	-------	--------------------------

**La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 25**

Clé répartition : Charges communes générales (CCG)

Majorité simple (art. 24)

Aucun projet de résolution

Il est procédé à un vote

POUR	10 / 10 cp 526 / 526 ta	CONTRE	0 / 10 cp 0 / 526 ta	ABST.	0 cp 0 ta	DEFAIL.	1 cp 35 ta
------	----------------------------	--------	-------------------------	-------	--------------	---------	---------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

Votes défailants : Mme/M. GROSJEAN Pierre (35)

Clé répartition : Charges communes générales (CCG)

Majorité simple (art. 24)

Proposition(s) : SARL GRATTE CIEL, SOCIETE LES CORDISTES SAVOYARD

Résolution : Contexte :

Vous trouverez, joint à la convocation les devis des 2 sociétés qui ont été consultées :

- L'Entreprise GRATTE CIEL pour un montant de 4.618,90€ euros TTC.
- L'Entreprise LES CORDISTES SAVOYARDS pour un montant de 9.241,10€.

**SARL GRATTE CIEL** pour un montant de **4618.90€**

L'Assemblée Générales après avoir :

- Pris connaissance des conditions essentielles des devis et contrats joints en annexe.
- Pris connaissance, le cas échéant, de l'avis du Conseil Syndical
- Et après en avoir délibéré

Décide d'effectuer les travaux suivants : Travaux de reprises partielles du pignon de la cour intérieure

Retient :

- La proposition présentée par l'entreprise GRATTE CIEL prévue pour un montant de 4199€ euros HT soit 4618.90€euros TTC conformément au taux en vigueur.
- Que le démarrage des travaux est prévu dans le courant du 3ème trimestre 2023.
- Précise que le budget des travaux, en ce compris les frais, honoraires et assurance y afférents est détaillé comme suit : Clé (Charges Générales) - Clé CHARGES COMMUNES GENERALES

Il est procédé à un vote pour SARL GRATTE CIEL

POUR	10 / 10 cp 526 / 526 ta	CONTRE	0 / 10 cp 0 / 526 ta	ABST.	0 cp 0 ta	DEFAIL.	1 cp 35 ta
------	----------------------------	--------	-------------------------	-------	--------------	---------	---------------

Le candidat est élu à la majorité requise de l'article 24

Votes défailants : Mme/M. GROSJEAN Pierre (35)

Il est procédé à un vote pour SOCIETE LES CORDISTES SAVOYARD

POUR	2 / 11 cp 60 / 561 ta	CONTRE	9 / 11 cp 501 / 561 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	--------------------------	--------	---------------------------	-------	--------------

Le candidat n'est pas élu à la majorité requise de l'article 24

Ont voté pour : M. DELAIS Laurent (25), Mme/M. GROSJEAN Pierre (35)

**23.2 Honoraires du syndic pour le suivi de travaux**

VOTE

Clé répartition : Charges communes générales (CCG)

Majorité simple (art. 24)

**Résolution** : L'Assemblée Générale connaissance prise des honoraires pratiqués par le syndic pour ce type de travaux :

- décide de fixer le montant des honoraires pour les travaux de 4,00 % HT du montant des travaux HT. Soit un montant total TTC de : 167.96€
- décide que le coût de ces honoraires sera réparti comme suit : Clé CHARGES COMMUNES GÉNÉRALES.
- autorise le syndic à procéder aux appels de fonds selon les mêmes modalités que celles votées par l'Assemblée Générale des copropriétaires pour les travaux s'y rapportant.

*Il est procédé à un vote*

POUR	9 / 9 cp 502 / 502 ta	CONTRE	0 / 9 cp 0 / 502 ta	ABST.	1 cp 24 ta	DEFAIL.	1 cp 35 ta
------	--------------------------	--------	------------------------	-------	---------------	---------	---------------

**La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24****Se sont abstenus** : INDIVISION LOIR / HAENTZ Mickael / Audrey (24)**Votes défailants** : Mme/M. GROSJEAN Pierre (35)**23.3 Modalités de financement et échéancier des appels**

VOTE

Clé répartition : Charges communes générales (CCG)

Majorité simple (art. 24)

**Résolution** : Pour rappel, le montant total pour les travaux de reprise de pignon est de : 4.786,86 € TTC

L'Assemblée Générale :

- Précise que le budget des travaux, en ce compris les frais, honoraires et assurance y afférents est détaillé comme suit : Clé (Charges Générales) - Clé CHARGES COMMUNES GENERALES
- Autorise le Syndic à procéder aux appels de provisions nécessaires, de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché.

Le 01/05/2023 avec un taux de 50%

Le 01/06/2023 avec un taux de 50%

*Il est procédé à un vote*

POUR	10 / 10 cp 526 / 526 ta	CONTRE	0 / 10 cp 0 / 526 ta	ABST.	0 cp 0 ta	DEFAIL.	1 cp 35 ta
------	----------------------------	--------	-------------------------	-------	--------------	---------	---------------

**La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24****Votes défailants** : Mme/M. GROSJEAN Pierre (35)**24 Autorisation à donner au syndic afin de procéder aux travaux de pose de boîtes aux lettres supplémentaires**

VOTE

Clé répartition : Charges communes générales (CCG)

Majorité simple (art. 24)

*Aucun projet de résolution**Il est procédé à un vote*

POUR	8 / 8 cp 477 / 477 ta	CONTRE	0 / 8 cp 0 / 477 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	--------------------------	--------	------------------------	-------	--------------

**La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24**

Clé répartition : Charges communes générales (CCG)

Majorité simple (art. 24)

**Proposition(s) :** MERCIER, SA SIRANDRE**Résolution :** Contexte :

Vous trouverez, joint à la convocation les devis des 2 sociétés qui ont été consultées :

- L'Entreprise MERCIER pour un montant de 966.20€ euros TTC
- L'Entreprise SIRANDRE pour un montant de 1.383,80€ euros TTC (Batterie 6 Boîtes avec coffre à colis)
- L'Entreprise SIRANDRE pour un montant de 1.144,00€ euros TTC ( Batterie de 8 Boîtes aux lettres)

L'Assemblée Générale après avoir :

- Pris connaissance des conditions essentielles des devis et contrats joints en annexe.
- Pris connaissance, le cas échéant, de l'avis du Conseil Syndical
- Et après en avoir délibéré

Décide d'effectuer les travaux suivants : Travaux de pose boîtes aux lettres supplémentaires

Retient :

- La proposition présentée par l'entreprise XXXXX prévue pour un montant de XXXXX euros HT soit XXXXXX euros TTC conformément au taux en vigueur.
- Un complément de budget pour les aléas à hauteur de 0 % des travaux soit : 0 €.
- Que le démarrage des travaux est prévu dans le courant du xxème trimestre 20xx.
- Précise que le budget des travaux, en ce compris les frais, honoraires et assurance y afférents est détaillé comme suit : Clé (Charges Générales)

**Le Syndicat des copropriétaires donne mandat au Conseil Syndical pour le choix du fournisseur pour réaliser ces travaux.***Il est procédé à un vote pour MERCIER*

POUR	0 / 8 cp 0 / 477 ta	CONTRE	8 / 8 cp 477 / 477 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	------------------------	--------	--------------------------	-------	--------------

**Le candidat n'est pas élu à la majorité requise de l'article 24***Il est procédé à un vote pour SA SIRANDRE*

POUR	0 / 8 cp 0 / 477 ta	CONTRE	8 / 8 cp 477 / 477 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	------------------------	--------	--------------------------	-------	--------------

**Le candidat n'est pas élu à la majorité requise de l'article 24**

Clé répartition : Charges communes générales (CCG)

Majorité simple (art. 24)

**Résolution :** L'Assemblée Générale connaissance prise des honoraires pratiqués par le syndic pour ce type de travaux :

- décide de fixer le montant des honoraires pour les travaux de 4,00 % HT du montant des travaux HT. Soit un montant total TTC de : 0,00 €
- décide que le coût de ces honoraires sera réparti comme suit : Clé (Charges Générales - Clé CHARGES COMMUNES GÉNÉRALES.
- autorise le syndic à procéder aux appels de fonds selon les mêmes modalités que celles votées par l'Assemblée Générale des copropriétaires pour les travaux s'y rapportant.

*Il est procédé à un vote*

POUR	8 / 8 cp 477 / 477 ta	CONTRE	0 / 8 cp 0 / 477 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	--------------------------	--------	------------------------	-------	--------------

**La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24**

Clé répartition : Charges communes générales (CCG)

Majorité simple (art. 24)

**Résolution :** Pour rappel, le montant total pour les travaux de travaux de pose de boîtes aux lettres supplémentaires est de : 1.300 € TTC

L'Assemblée Générale :

- Précise que le budget des travaux, en ce compris les frais, honoraires et assurance y afférents est détaillé comme suit : Clé (Charges Générales) - Clé CHARGES COMMUNES GENERALES

- Autorise le Syndic à procéder aux appels de provisions nécessaires, de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché.

Le 01/10/2023 avec un taux de 50%

Le 01/11/2023 avec un taux de 50%.

*Il est procédé à un vote*

POUR	8 / 8 cp 477 / 477 ta	CONTRE	0 / 8 cp 0 / 477 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	--------------------------	--------	------------------------	-------	--------------

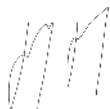
**La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24**

Plus rien n'étant à l'Ordre du Jour et plus personne ne demandant la parole, Monsieur le Président déclare la séance levée à 18:55

Le présent procès verbal est signé par les membres du Bureau après lecture.

Fait dans la salle Salle de réception du 3ème étage-Cabinet GRECH au 46 bd Jean Jaurès 92100 BOULOGNE, le 21/04/2023

Président



Scrutateur(s)



Secrétaire



**Article 42 de la loi du 10 Juillet 1965 (modifié par Ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019 - art. 37)**

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