



NEXITY LONGJUMEAU
12 PLACE CHARLES STEBER
91160 LONGJUMEAU

ADRESSE DE L'IMMEUBLE :
SAINT MERRY
9 RUE SAINT MERRY
91310 LINAS

Téléphone : 01.64.48.95.25

LONGJUMEAU, 11/10/2017

PROCÈS VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Le mercredi 11 octobre 2017 à 19h00

Les copropriétaires de la copropriété SAINT MERRY se sont réunis en Assemblée Générale à l'adresse suivante :

Au bureau du syndic
14 PLACE CHARLES STEBER
91160 LONGJUMEAU

Sur convocation individuelle qui leur a été faite par le syndic par lettres recommandées avec accusés de réception ou contre émargement.

Présents et Représentés :	9	7037	voix /	10000	voix soit	70,37%
Absents :	7	2963	voix /	10000	voix soit	29,63%
Total :	16	10000	voix /	10000	voix soit	100,00%

Conformément à l'article 14 du décret n°67-223 du 17 mars 1967 modifié, il a été établi une feuille de présence qui a été émargée par chaque membre entrant en séance, tant en leur nom personnel que comme mandataire éventuel.

La feuille de présence, certifiée sincère et véritable, permet de constater que 9 copropriétaires sur 16 sont présents ou représentés et possèdent 7037 voix sur 10000 voix.

Etaient absents :

M. AUFFRAY ANTHONY (496), M. et Mme BOUYER CHRISTIAN (220), M. DIETSCHY LUDOVIC (478), M. et Mme GALOIU DAN (253), M. LEBELLEGO (574), M. et Mme LETOURNEUR PASCAL (478), M. VERRAX ROMAIN (464).

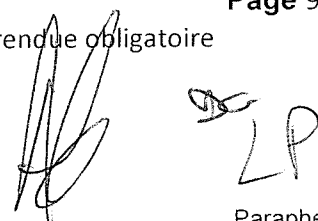
PV AG SAINT MERRY

Document conforme à l'original dûment signé par le président, le ou les coprotétaires s'il en a été désigné(s) et le secrétaire

Paraphes

RAPPEL DE L'ORDRE DU JOUR

Résolution n°1 Désignation du Président de séance	Page 5
Résolution n°2 Désignation des Scrutateurs	Page 5
Résolution n°3 Désignation du Secrétaire de séance	Page 5
Résolution n°4 Rapport d'activité du Conseil syndical	Page 5
Résolution n°5 Information sur l'Espace Privé Clients (EPC)	Page 5
Résolution n°6 Approbation des comptes de l'exercice du 1er janvier au 31 décembre 2016	Page 6
Résolution n°7 Quitus au Syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 31 décembre 2016	Page 6
Résolution n°8 Informations Loi ALUR (1): Gestion bancaire des syndicats de copropriété	Page 6
Résolution n°9 Information contrat loi ALUR	Page 7
Résolution n°10 Désignation à nouveau de la société NEXITY LAMY en qualité de Syndic, approbation du contrat de mandat	Page 7
Résolution n°11 <i>Point sur la procédure contre M THOS et jugement</i>	Page 8
Résolution n°12 Décision à prendre pour poursuivre le dossier en appel	Page 8
Résolution n°13 Dispense à donner au Conseil Syndical pour la mise en concurrence du Syndic (article 21, alinéa 3 de la loi du 10 juillet 1965)	Page 8
Résolution n°14 Désignation des membres du Conseil Syndical pour une durée d'un an	Page 9
Résolution n°15 Montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est rendue obligatoire (Article 21 de la loi du 10 juillet 1965)	Page 9



Résolution n°16

Montant des marchés de travaux et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire (article 21 de la loi du 10 juillet 1965).

Page 9

Résolution n°17

Approbation du budget prévisionnel de l'exercice du 1er janvier au 31 décembre 2018 pour un montant de 14 810 €.

Page 10

Résolution n°18

Saisie immobilière en vue de la vente M. DIETSCHY : Le principe de la saisie immobilière

Page 10

Résolution n°19

Saisie immobilière en vue de la vente M. DIETSCHY : Montant de la mise à prix

Page 11

Résolution n°20

Saisie immobilière en vue de la vente M. DIETSCHY : Le montant des sommes définitivement perdues

Page 11

Résolution n°21

Saisie immobilière en vue de la vente M. VERRAX : Le principe de la saisie immobilière

Page 12

Résolution n°22

Saisie immobilière en vue de la vente M. VERRAX : Montant de la mise à prix

Page 12

Résolution n°23

Saisie immobilière en vue de la vente M. VERRAX : Le montant des sommes définitivement perdues

Page 13

Résolution n°24

Information sur la constitution du fonds travaux obligatoire prévu à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965

Page 14

Résolution n°25

Décision à prendre relative à la définition du taux de la cotisation annuelle au fonds travaux obligatoire

Page 14

Résolution n°26

Intérêts de placement du fonds travaux ALUR du Syndicat issus de sa constitution (ART 14-2 et 18 de la loi du 10 juillet 1965)

Page 15

Résolution n°27

Informations sur la réalisation d'un Diagnostic Technique Global (DTG)

Page 15

Résolution n°28

Décision à prendre relative à la réalisation d'un diagnostic technique global (article L-731-1 du code de la construction et de l'habitation)

Page 16

Résolution n°29

Diagnostic technique global (DTG): honoraires de gestion

Page 16

Résolution n°30

Décisions à prendre concernant la réalisation et la gestion des travaux de fourniture et pose d'un portail coté rue de st Merry

PJ : proposition A2S (devis demandé)

ECF (devis demandé)

SAPAC (devis demandé)

Page 17

Résolution n°31

Page 17

Honoraires sur travaux votés par l'Assemblée Générale non compris dans le budget prévisionnel (Art 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965).

Résolution n°32

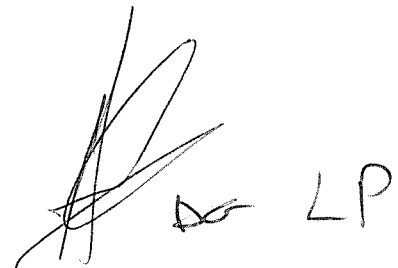
Page 18

Modalités de demande d'inscription d'une question à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale (avant dernier alinéa de l'ART 10 du décret du 17 mars 1967).

Résolution n°33

Page 18

Vie de l'immeuble - Fixation de la date prévisionnelle de la prochaine Assemblée Générale

Handwritten signature and initials LP.

PROCÈS VERBAL

RESOLUTION N° 1 : DESIGNATION DU PRESIDENT DE SEANCE

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

Est candidat :

- M. LETOURNEUR PASCAL

Vote sur la candidature de M. LETOURNEUR PASCAL :

Présents et Représentés :	9	7037	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	9	7037	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 3519 voix sur 7037 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

L'Assemblée Générale désigne comme Président de séance M. LETOURNEUR PASCAL.

RESOLUTION N° 2 : DESIGNATION DES SCRUTATEURS

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

Est candidat :

- M. ALVES RODRIGUES ROGERIO

Vote sur la candidature de M. ALVES RODRIGUES ROGERIO :

Présents et Représentés :	9	7037	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	9	7037	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 3519 voix sur 7037 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

L'Assemblée Générale désigne comme Scrutateur(s) : M. ALVES RODRIGUES ROGERIO

RESOLUTION N° 3 : DESIGNATION DU SECRETAIRE DE SEANCE

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

Est candidat :

- M. GUSTAVE

Vote sur la candidature de M. GUSTAVE :

Présents et Représentés :	9	7037	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	9	7037	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 3519 voix sur 7037 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

L'Assemblée Générale désigne comme Secrétaire de séance M. GUSTAVE.

POINT D'INFORMATION N° 4 : RAPPORT D'ACTIVITE DU CONSEIL SYNDICAL

L'Assemblée Générale, après avoir entendu le rapport de M. LETOURNEUR, Président du Conseil syndical, sur l'activité du Conseil pendant l'exercice clos, prend bonne note de l'action de l'ensemble de ses membres et les en remercie.

POINT D'INFORMATION N° 5 : INFORMATION SUR L'ESPACE PRIVE CLIENTS (EPC)

Depuis 2011, NEXITY LAMY a ouvert un extranet pour répondre aux besoins de ses clients. L'Espace Privé Clients (EPC) mynexity.fr permet à chaque client, et notamment à chaque copropriétaire, d'accéder gratuitement et immédiatement à ses informations personnelles (ses biens, ses contrats, ses comptes ...).

Progressivement enrichi de nouveaux documents, les copropriétaires peuvent y trouver également :

- le règlement de copropriété,

PV AG SAINT MERRY

Procès verbal conforme à l'original dûment signé par le président, le ou les scrutateurs, s'il en a été désigné(s) et le secrétaire

Paraphes

- les deux derniers procès-verbaux d'assemblée générale,
- la copie de la convocation d'assemblée générale,
- le carnet d'entretien,
- les compte-rendu de visite de la copropriété,
- des informations relatives à l'immeuble

Les membres du Conseil Syndical disposent d'un espace spécifique dans lequel ils peuvent consulter :

- les justificatifs des dépenses de l'exercice en cours
- le suivi budgétaire de l'exercice en cours
- les relevés des comptes bancaires de la copropriété.

L'accès à l'espace personnel de l'EPC, via le site www.mynexity.fr, requiert un code d'activation. Ce code vous est transmis sur simple demande en agence, et apparaît sur chaque appel de fonds.

Facile d'utilisation, mynexity.fr est un espace entièrement privé et sécurisé.

RESOLUTION N° 6 : APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 1ER JANVIER AU 31 DECEMBRE 2016

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

L'Assemblée Générale approuve sans réserve en leur forme, teneur et imputation, les comptes de l'exercice du 1er janvier au 31 décembre 2016, tels qu'ils figurent aux annexes jointes à la convocation de l'Assemblée Générale et qui font ressortir :

- un montant total de charges nettes de 12 152.75 € pour les opérations courantes

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés :	9	7037	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	9	7037	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 3519 voix sur 7037 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 7 : QUITUS AU SYNDIC POUR SA GESTION DE L'EXERCICE ARRETE AU 31 DECEMBRE 2016

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

L'Assemblée Générale donne quitus au Syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 31 décembre 2016.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés :	9	7037	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	9	7037	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 3519 voix sur 7037 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

POINT D'INFORMATION N° 8 : INFORMATIONS LOI ALUR (1): GESTION BANCAIRE DES SYNDICATS DE COPROPRIETE

La loi ALUR promulguée à la fin du mois de mars 2014 entend rendre plus transparente la gestion des fonds des copropriétés en instituant l'obligation d'ouverture d'un compte bancaire séparé au nom du Syndicat des copropriétaires, sur lequel est versée toute somme pour le compte de la copropriété.

Ainsi, le Syndic doit désormais ouvrir au regard de l'ART 18 II de la loi du 10 juillet 1965 dans l'établissement bancaire de son choix, un compte bancaire séparé au nom du Syndicat des copropriétaires, pour les immeubles comportant plus de 15 lots à usages de commerces d'habitation et de bureaux.

L'ouverture de ce compte doit intervenir dans le délai de trois mois de la désignation du Syndic, au fur et à mesure des renouvellements.

Un régime dérogatoire est maintenu pour les copropriétés comportant au plus 15 lots à usage de commerces, habitations, bureaux. Dès lors que l'assemblée générale aurait dispensé le syndic d'ouvrir le compte bancaire séparé, le Syndic ouvrira si tel n'est pas le cas aujourd'hui un sous compte individualisant comptablement toutes sommes afférentes au Syndicat.

Dans tous les cas, le Syndic mettra à disposition / transmettra au Conseil Syndical les copies des relevés périodiques bancaires au fur et à mesure de leur réception.

Le partenaire bancaire historique de NEXITY LAMY est la banque PALATINE, groupe BPOE, un des leaders

PV AG SAINT MERRY

bancaires des filières professionnelles réglementées de l'immobilier. NEXITY a développé avec PALATINE depuis plusieurs années des processus permettant une gestion sécurisée et fluide, notamment en terme de moyen de paiement (TIP, prélèvement automatique, à la demande, gestion d'échanges bancaires dématérialisés,...).

Concernant les Syndicats de copropriété disposant aujourd'hui d'un sous-compte bancaire individualisé et pour des raisons d'efficacité de gestion, le compte bancaire séparé ouvert au nom du Syndicat de copropriété reprendra l'ancien numéro de sous compte individualisé précédemment attribué.

POINT D'INFORMATION N° 9 : INFORMATION CONTRAT LOI ALUR

Suite au décret du 31 mars 2014, la loi ALUR impose aux syndicats un contrat unique.

Ce contrat unique est applicatif par décret aux copropriétés depuis le 2 juillet 2015.

De ce fait nous vous proposons le contrat unique loi ALUR avec cette convocation conformément à la loi, l'ensemble des frais inhérents au syndicat sont intégrés dans le montant du contrat.

De ce fait votre contrat intègre en plus du montant initial, la moyenne sur les 3 dernières années des postes suivants :

- envoi et reproduction de la convocation et du procès verbal de l'assemblée générale à l'exception des frais postaux qui sont facturables à la copropriété,
- gestion sinistres à l'exception des sinistres d'ordre privatif qui touche une partie commune ou qui requièrent la prise en charge de l'assurance de la copropriété,
- gestion contentieux à l'exception des frais d'avocats et d'huissiers pour le recouvrement des charges,
- forfait administratif,
- vacation AG et CS dans le cadre des horaires notifiés tant par leur durée que par leur nombre au sein du contrat de Syndic,
- archives dans le cas où les archives ne sont pas confiés à un organisme extérieur,
- gestion des fonds placés
- gestion des employés de la copropriété
- ...

Le contrat Loi ALUR permet au Syndic de facturer uniquement 18 prestations définies dans le contrat mais également permet de facturer des prestations annexes directement aux copropriétaires.

RESOLUTION N° 10 : DESIGNATION A NOUVEAU DE LA SOCIETE NEXITY LAMY EN QUALITE DE SYNDIC, APPROBATION DU CONTRAT DE MANDAT

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 25 / Article 25-1

L'Assemblée Générale désigne à nouveau en qualité de Syndic, la société NEXITY LAMY Société par actions simplifiée au capital de 219 388 000 € dont le siège social est situé à Paris (75008), 19 rue de Vienne, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 487 530 099, titulaire de la carte professionnelle n° CPI 7501 2015 000 001 224 portant les mentions Transaction sur immeubles et fonds de commerce, Gestion immobilière et Prestations touristiques délivrée par la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris Ile-de-France, bénéficiaire d'une garantie financière au titre de son activité de Gestion immobilière, pour un montant de 520 000 000 €uros, octroyée par la COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS "SOCAMAB", dont le siège social est au 16 Rue Huche Tour KUPKA B TSA 39999 à Paris La Défense Cedex (92919), pour une durée d'un an.

Le contrat de mandat du Syndic entrera en vigueur le 12 octobre 2017 et prendra fin le 30 juin 2018.

Conformément à la proposition jointe à la convocation, les honoraires sont fixés à 3 275.00 € HT, soit 3 930.00 € TTC pour les prestations incluses au titre du forfait pour la période de l'exercice comptable du 1er janvier au 31 décembre 2017.

A l'issue de celle-ci, les honoraires dus jusqu'au terme du mandat seront calculés au prorata de la période.

Les honoraires s'entendent "Toutes Taxes Comprises" au taux de TVA en vigueur, soit actuellement 20 %. En cas de variation de ce taux, les honoraires "Toutes Taxes Comprises" évolueront en plus ou en moins dans la même proportion.

L'Assemblée Générale des copropriétaires désigne M.LETOURNEUR, en sa qualité de Président de séance, pour signer le contrat de mandat de Syndic adopté au cours de la présente réunion.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés :	9	7037	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix

PV AG SAINT MERRY

Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	9	7037	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 5001 voix sur 10000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

POINT D'INFORMATION N° 11 : POINT SUR LA PROCEDURE CONTRE M THOS ET JUGEMENT

Le point est fait par le syndic sur la procédure contre M THOS et le jugement.

Le Conseil syndical estime qu'il est anormal que le syndicat soit redevable de la totalité des frais. la seconde intervention est supportée par la copropriété alors que c'est une reprise de la société mandatée par les époux THOS.

La possibilité d'interjeter appel est pendante de la date de signification du jugement. la vérification sera faite sur ce point.

le syndicat a eu connaissance du jugement par le gestionnaire quasiment 6 mois après sa date.

RESOLUTION N° 12 : DECISION A PRENDRE POUR POURSUIVRE LE DOSSIER EN APPEL

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 25

L'assemblée générale décide, suite à la discussion du point d'information n° 11 de ne pas faire appel de la décision du Tribunal de Grande Instance.

le syndicat demande que les frais puissent être étalés.

Dans l'hypothèse où la partie adverse refuse l'étalement les travaux seraient par les réserves et provisions travaux.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés :	9	7037	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	9	7037	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 5001 voix sur 10000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

une réponse sera apportée sur le délai de réception de la signification du jugement.

RESOLUTION N° 13 : DISPENSE A DONNER AU CONSEIL SYNDICAL POUR LA MISE EN CONCURRENCE DU SYNDIC (ARTICLE 21, ALINEA 3 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965)

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 25 / Article 25-1

L'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit la mise en concurrence du Syndic par le Conseil syndical tous les 3 ans. La prochaine assemblée générale devra se prononcer sur cette mise en concurrence.

Ce même article laisse la possibilité à l'assemblée générale de dispenser le Conseil Syndical de cette mise en concurrence.

Après avoir entendu l'avis du Conseil Syndical, l'assemblée générale le dispense de procéder à la mise en concurrence du contrat de Syndic pour la prochaine assemblée appelée à se prononcer sur sa nouvelle désignation.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés :	9	7037	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	9	7037	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 5001 voix sur 10000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 14 : DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL POUR UNE DUREE D'UN AN



Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 25 / Article 25-1

Sont candidats :

- M. LETOURNEUR PASCAL
- Mme MATHIS YVES

Vote sur la candidature de M. LETOURNEUR PASCAL :

Présents et Représentés :	9	7037	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	9	7037	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 5001 voix sur 10000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Vote sur la candidature de Mme MATHIS YVES :

Présents et Représentés :	9	7037	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	9	7037	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 5001 voix sur 10000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

En conséquence, l'Assemblée Générale désigne : M. LETOURNEUR PASCAL, Mme MATHIS YVES, en qualité de membre du Conseil Syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et/ou aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967, et ce pour une durée de 1 an et jusqu'à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de la copropriété arrêtés au 30/06/2018

RESOLUTION N° 15 : MONTANT DES MARCHES ET CONTRATS A PARTIR DUQUEL LA CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL EST RENDUE OBLIGATOIRE (ARTICLE 21 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965)



Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 25 / Article 25-1

Conformément aux dispositions prévues à l'Article 21 de la loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée Générale fixe à la somme de 1 € HT le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est rendue obligatoire.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés :	9	7037	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	9	7037	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 5001 voix sur 10000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 16 : MONTANT DES MARCHES DE TRAVAUX ET DES CONTRATS A PARTIR DUQUEL UNE MISE EN CONCURRENCE EST RENDUE OBLIGATOIRE (ARTICLE 21 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965).



Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 25 / Article 25-1

Conformément aux dispositions prévues à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée Générale décide de fixer à 800 € HT le montant des marchés de travaux et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire dans la limite des montants soumis à l'avis du Conseil Syndical.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés :	9	7037	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	9	7037	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 5001 voix sur 10000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 17 : APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE DU 1ER JANVIER AU 31 DECEMBRE 2018 POUR UN MONTANT DE 14 810 €.



Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

Conformément aux dispositions de l'article 43 du décret du 17 mars 1967, l'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation pour l'exercice du 1er janvier au 31 décembre 2018. Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le Syndic, arrêté à la somme de 14 810.00 € et sera appelé par provisions trimestrielles exigibles le 1er jour de la période fixée.

L'adoption de ce budget permettra au Syndic d'exercer à l'encontre des copropriétaires défaillants la faculté d'exiger par anticipation les provisions non encore échues relatives à l'exécution dudit budget et ce par voie de référé directement auprès du président du Tribunal de Grande Instance, conformément aux dispositions prévues à l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965.

Le montant de ce budget pourra être révisé lors de la prochaine Assemblée Générale en fonction des dépenses réelles de l'exercice en cours et de l'évolution à attendre des charges courantes de fonctionnement.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés :	9	7037	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	9	7037	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 3519 voix sur 7037 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 18 : SAISIE IMMOBILIERE EN VUE DE LA VENTE M. DIETSCHY : LE PRINCIPE DE LA SAISIE IMMOBILIERE



Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

L'assemblée générale, après avoir délibéré, habilite le syndic à mettre en oeuvre la procédure de saisie immobilière des appartenant à M. DIETSCHY à savoir :

- Propriétaire des locaux ci-après désignés :
- Appartement
- Cave
- Parkings

constituant le(s) lot (s) :

n°7,
n°22,
n°53,
n°56

afin de recouvrer le montant de la créance due au syndicat des copropriétaires, s'élevant à ce jour à la somme de 3 040,43 euros auxquels s'ajouteront les frais et charges à venir jusqu'au jugement d'adjudication définitif.

- Décide de confier la procédure de saisie immobilière au cabinet MORELLI ou à défaut à tout autre avocat du barreau de l'Essonne ;
- Autorise le syndic à procéder à l'appel d'une provision d'un montant de 2 000 Euros, nécessaire au financement des frais et honoraires de procédure, les appels de fonds seront effectués en fonction de la nécessité.
- Fixe conformément au contrat de syndic le montant des honoraires du syndic au titre de cette saisie immobilière

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés :	9	7037	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	9	7037	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 3519 voix sur 7037 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 19 : SAISIE IMMOBILIERE EN VUE DE LA VENTE M. DIETSCHY : MONTANT DE LA MISE A PRIX



Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'état actuel des procédures en recouvrement à l'encontre de :

- M. DIETSCHY
9 rue de l'Arpajonnais
91310 LINAS

- Propriétaire des locaux ci-après désignés :
- Appartement
- Cave
- Parkings

constituant le(s) lot (s) :

n°7,
n°22,
n°53,
n°56

du règlement de copropriété de l'immeuble sis 9 rue Saint Merry, 91310 LINAS

-Fixe la mise à prix selon l'usage à une somme correspondant environ au tiers de la valeur prévisible des biens, soit 10 000,00 Euros.

-Prend acte qu'à défaut d'enchérisseur, le syndicat des copropriétaires sera déclaré adjudicataire d'office et autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires au paiement du prix augmenté des frais et honoraires pour le montant total qui ne pourra être inférieur à la dette majoré de tous les frais nécessaires au recouvrement à la date du..... et exigible à la date de réception de l'avis de l'avocat.

- Décide de remettre ledit (lesdits) bien(s) en vente ;

- Demande au syndic de rechercher un acquéreur, éventuellement avec le concours d'un professionnel de son choix - pour ledit (lesdits) bien(s) au prix de 10 000€

- Fixe les honoraires pour cette recherche d'acquéreur à 7,5 % TTC en fonction du prix de vente TTC ;

- Autorise, le cas échéant, le syndic à engager toute action en vue de l'expulsion de tout occupant ;

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés :	9	7037	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	9	7037	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 3519 voix sur 7037 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 20 : SAISIE IMMOBILIERE EN VUE DE LA VENTE M. DIETSCHY : LE MONTANT DES SOMMES DEFINITIVEMENT PERDUES



Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'état actuel des procédures en recouvrement à l'encontre de :

- M. DIETSCHY
9 rue de l'Arpajonnais
91310 LINAS

- Propriétaire des locaux ci-après désignés :
- Appartement
- Cave
- Parkings

constituant le(s) lot (s) :

PV AG SAINT MERRY

n°7,
n°22,
n°53,
n°56

du règlement de copropriété de l'immeuble sis 9 rue Saint Merry, 91310 LINAS

Eu égard des sommes dues telles que résultant des comptes du syndic , il apparait un risque de sommes susceptible d'être définitivement perdues au sens de l'article 11.1 du décret du 17 mars 1967, complété par l'article 7 de celui du 20 avril 2010.

Toutefois, en l'état actuel du dossier et sous réserve de son évolution, il n'y a pas lieu de considérer que des sommes doivent définitivement être estimées perdues.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés :	9	7037	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	9	7037	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 3519 voix sur 7037 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 21 : SAISIE IMMOBILIERE EN VUE DE LA VENTE M. VERRAX : LE PRINCIPE DE LA SAISIE IMMOBILIERE 

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

L'assemblée générale, après avoir délibéré , habilite le syndic à mettre en oeuvre la procédure de saisie immobilière des appartenant à M. VERRAX à savoir :

- Propriétaire des locaux ci-après désignés :
- Appartement
- Cave
- Parkings extérieurs

constituant le(s) lot (s) :

n°9,
n°17,
n° 72,
n° 73

afin de recouvrer le montant de la créance due au syndicat des copropriétaires, s'élevant à ce jour à la somme de 2 519,77 euros auxquels s'ajouteront les frais et charges à venir jusqu'au jugement d'adjudication définitif.

- Décide de confier la procédure de saisie immobilière au cabinet MORELLI ou à défaut à tout autre avocat du barreau de l'Essonne ;
- Autorise le syndic à procéder à l'appel d'une provision d'un montant de 2 000 €uros, nécessaire au financement des frais et honoraires de procédure, les appels de fonds seront effectués en fonction de la nécessité.
- Fixe conformément au contrat de syndic le montant des honoraires du syndic au titre de cette saisie immobilière

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés :	9	7037	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	9	7037	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 3519 voix sur 7037 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 22 : SAISIE IMMOBILIERE EN VUE DE LA VENTE M. VERRAX : MONTANT DE LA MISE A PRIX 

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'état actuel des procédures en recouvrement à l'encontre de :

PV AG SAINT MERRY

- M. VERRAX
4 rue du Petit Mermet
91530 st MAURICE MONTCOURONNE

- Propriétaire des locaux ci-après désignés :
- Appartement
- Cave
- Parkings Extérieurs

constituant le(s) lot (s) :

n°9,
n°17,
n° 72,
n° 73

du règlement de copropriété de l'immeuble sis 9 rue Saint Merry, 91310 LINAS

-Fixe la mise à prix selon l'usage à une somme correspondant environ au tiers de la valeur prévisible des biens , soit 10 000,00 €uros.

-Prend acte qu'à défaut d'enchérisseur, le syndicat des copropriétaires sera déclaré adjudicataire d'office et autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires au paiement du prix augmenté des frais et honoraires pour le montant total qui ne pourra être inférieur à la dette majoré de tous les frais nécessaires au recouvrement à la date du..... et exigible à la date de réception de l'avis de l'avocat.

- Décide de remettre ledit (lesdits) bien(s) en vente ;

- Demande au syndic de rechercher un acquéreur, éventuellement avec le concours d'un professionnel de son choix - pour ledit (lesdits) bien(s) au prix de 100000€.

- Fixe les honoraires pour cette recherche d'acquéreur à 7,5 % TTC en fonction du prix de vente TTC ;

- Autorise, le cas échéant, le syndic à engager toute action en vue de l'expulsion de tout occupant ;

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés :	9	7037	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	9	7037	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 3519 voix sur 7037 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 23 : SAISIE IMMOBILIERE EN VUE DE LA VENTE M. VERRAX : LE MONTANT DES SOMMES DEFINITIVEMENT PERDUES



Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'état actuel des procédures en recouvrement à l'encontre de :

- M. VERRAX
4 rue du Petit Mermet
91530 ST MAURICE MONTCOURONNE

- Propriétaire des locaux ci-après désignés :
- Appartement
- Cave
- Parkings extérieur

constituant le(s) lot (s) :

n°9,
n°17,
n° 72,
n° 73

du règlement de copropriété de l'immeuble sis 9 rue Saint Merry, 91310 LINAS

PV AG SAINT MERRY

2P
Paraphes

Eu égard des sommes dues telles que résultant des comptes du syndic, il apparait un risque de sommes susceptible d'être définitivement perdues au sens de l'article 11.1 du décret du 17 mars 1967, complété par l'article 7 de celui du 20 avril 2010.

Toutefois, en l'état actuel du dossier et sous réserve de son évolution, il n'y a pas lieu de considérer que des sommes doivent définitivement être estimées perdues.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés :	9	7037	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	9	7037	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 3519 voix sur 7037 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

POINT D'INFORMATION N° 24 : INFORMATION SUR LA CONSTITUTION DU FONDS TRAVAUX OBLIGATOIRE PREVU A L'ARTICLE 14-2 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965



La loi du 24 mars 2014 pour un accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) rend obligatoire depuis le 1er janvier 2017, pour les syndicats de copropriété à destination totale ou partielle d'habitation, la constitution d'un fonds travaux.

Cotisation annuelle d'au moins 5% du budget

Le fonds travaux doit être alimenté par une cotisation annuelle versée par les copropriétaires selon les mêmes modalités que celles décidées par l'assemblée générale pour le versement des charges provisionnelles.

Le montant de cette cotisation annuelle doit être d'au minima 5% du budget prévisionnel.

Aussi, à chaque début d'exercice comptable, le montant de la cotisation sera ajusté selon l'évolution du budget voté par l'assemblée générale.

Le dispositif ouvre la possibilité aux copropriétés de décider d'augmenter ce taux par une décision d'assemblée générale prise à la majorité de l'article 25 et 25-1.

Enfin, la décision d'affecter tout ou partie de ces fonds à une opération de travaux relèvera d'une décision d'assemblée générale prise à la majorité de l'article 25 et 25-1.

Des sommes acquises au syndicat même en cas de vente

Les sommes versées au titre du fonds travaux obligatoire sont attachées aux lots et restent définitivement acquises au syndicat de copropriété. Dès lors, en cas de vente d'un lot, le copropriétaire vendeur ne sera pas remboursé des sommes qu'il aura versées au titre du fonds de travaux.

Gestion financière

A l'occasion de la constitution du fonds travaux, le syndic doit ouvrir dans l'établissement bancaire qu'il a choisi ou que l'assemblée générale a choisie pour le compte « courant » un compte séparé rémunéré au nom du syndicat, sur lequel sont versées sans délai les cotisations payées par les copropriétaires.

Au même titre que pour le compte bancaire séparé, le syndic mettra à disposition du conseil syndical une copie des relevés périodiques du compte.

RESOLUTION N° 25 : DECISION A PRENDRE RELATIVE A LA DEFINITION DU TAUX DE LA COTISATION ANNUELLE AU FONDS TRAVAUX OBLIGATOIRE



Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 25 / Article 25-1

L'assemblée générale, conformément aux dispositions de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965, après avoir :

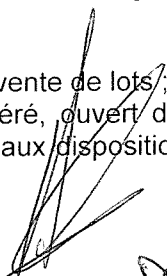
- entendu les explications du Syndic,
- pris acte de la constitution du fonds travaux à compter du 1er janvier 2017, à hauteur d'au minima 5 % du budget prévisionnel,
- pris acte de sa faculté à augmenter la cotisation annuelle à ce fonds de travaux,
- pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical,

Décide de porter à 20 % du budget prévisionnel 2018, le montant du fonds travaux rendu obligatoire depuis le 1er janvier 2017.

L'assemblée générale prend acte que :

- cette somme restera définitivement acquise au syndicat de copropriété en cas de vente de lots ;
- cette somme sera déposée sur un second compte bancaire séparé et rémunéré, ouvert dans le même établissement bancaire que le compte « courant » de la copropriété, conformément aux dispositions de l'article 18 II de la loi du 10 juillet 1965 ;

PV AG SAINT MERRY


LP
Paraphes

- cette somme sera appelée dans les mêmes conditions que les appels de provisions pour charges « courantes » et exigible à la même date;
- en cas de paiement partiel de la cotisation au fonds travaux et /ou des appels de provisions de charges, et du fait de la parfaite simultanéité de l'exigibilité des sommes, les encaissements seront affectés prioritairement au fonds travaux;
- ce taux n'évoluera que sur décision d'une nouvelle assemblée générale.

Le syndicat maintient la résolution telle que votée à l'assemblée générale précédente. cette résolution ne se cumule pas avec la résolution votée lors de l'assemblée du 06 Avril 2016

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés :	9	7037	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	9	7037	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 5001 voix sur 10000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 26 : INTERETS DE PLACEMENT DU FONDS TRAVAUX ALUR DU SYNDICAT ISSUS DE SA CONSTITUTION (ART 14-2 ET 18 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965) 

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

L'Assemblée Générale étant informée :

- de l'obligation de constituer un fonds de travaux défini par l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 à compter du 1er janvier 2017 ;
- de l'obligation de placement des cotisations versées à ce titre sur un compte bancaire séparé rémunéré dans le même établissement bancaire que son compte bancaire séparé (article 18 de la loi du 10 juillet 1965),
- de l'affectation des intérêts produits par le placement des fonds au seul Syndicat des copropriétaires :

Décide que les intérêts produits seront affectés en sus chaque année, sur ledit compte de placement.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés :	9	7037	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	9	7037	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 3519 voix sur 7037 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

POINT D'INFORMATION N° 27 : INFORMATIONS SUR LA REALISATION D'UN DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL (DTG) 


L'article L-731-1- du code de la construction et de l'habitation, créé par la loi ALUR, dispose qu'à compter du 1er janvier 2017, toute copropriété à destination partielle ou totale d'habitation doit se prononcer en assemblée générale, à la majorité simple, sur la réalisation d'un diagnostic technique global.

L'objectif de ce document est d'assurer l'information des copropriétaires sur la situation générale de l'immeuble puis d'élaborer un plan pluriannuel de travaux.

Contenu du diagnostic technique global (DTG) :

- analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs,
- situation du syndicat au regard des obligations légales et réglementaires au titre du code de la construction et de l'habitation,
- analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble,
- DPE ou Audit énergétique de l'immeuble si l'immeuble est concerné et ne l'a pas encore fait établir,
- évaluation des coûts et liste des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble à mener dans les dix ans.

Le Diagnostic Technique Global sera présenté à l'assemblée générale qui suivra son établissement, préalablement à la mise en place d'un plan pluriannuel de travaux.


LP
Paraphes

RESOLUTION N° 28 : DECISION A PRENDRE RELATIVE A LA REALISATION D'UN DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL (ARTICLE L-731-1 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION)



Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

L'assemblée générale est sollicitée sur la question de la réalisation par un tiers d'un diagnostic technique global de l'immeuble. L'objet de ce Diagnostic Technique Global est d'informer les copropriétaires sur la situation de l'immeuble dans la perspective de l'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux.

Le diagnostic technique global comporte :

- Une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs de l'immeuble ;
 - Un état de la situation du syndicat des copropriétaires au regard des obligations légales et réglementaires au titre de la construction et de l'habitation ;
 - Une analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble ;
 - Un diagnostic de performance énergétique de l'immeuble. L'audit énergétique satisfait cette obligation.
- Il fait apparaître une évaluation sommaire du coût et une liste des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble, en précisant notamment ceux qui devraient être menés dans les dix prochaines années.

L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des explications du Syndic
 - pris connaissance des conditions essentielles des devis notifiés ;
 - pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical ;
 - et après en avoir délibéré,
- Décide de faire réaliser le diagnostic technique global de la copropriété.
 - Retient la proposition présentée :
 - par pour un montant de ... Euros TTC
- Il est précisé que le coût de réalisation du diagnostic technique global, sera réparti selon :
- les tantièmes attachés aux lots concernés par la dépense : charges communes générales.

Le Syndic procédera aux appels de fonds selon les modalités suivantes :

- Montant :, exigibilité :
- Montant :, exigibilité :

L'assemblée générale prend acte que le contenu du diagnostic technique global sera présenté à la première assemblée générale des copropriétaires qui suit son établissement par le prestataire chargé de sa réalisation. Le syndic, en liaison avec le conseil syndical examinera l'opportunité d'inscrire à l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée générale la question de l'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux ainsi que les modalités générales de son éventuelle mise en œuvre.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés :	9	7037	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	9	7037	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	0	0	voix /	10000	voix

Cette résolution est rejetée à la majorité simple de 3519 voix sur 7037 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

L'assemblée souhaite que ce point soit reportée à une prochaine assemblée générale.

RESOLUTION N° 29 : DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL (DTG): HONORAIRES DE GESTION



Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

Conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée Générale est informée du barème d'honoraires du Syndic pour suivi administratif, comptable et financier de la réalisation du diagnostic technique global:

Montants HT du DTG aux HT :

- de 0 à 15 000 € HT 300 €
- de 15 000 à 100 000 € HT 3,5 %

Pour la réalisation du diagnostic technique global, le Syndic se voit confier :

- l'organisation de la visite sur site et l'information des occupants ;
- l'accompagnement de la personne habilitée à réaliser le diagnostic technique global pendant sa visite détaillée de l'immeuble ;
- la compilation de la documentation nécessaire à la réalisation de la mission.

Pour l'accomplissement de ces missions spécifiques, l'Assemblée Générale décide que les honoraires du Syndic au titre du suivi de la réalisation du diagnostic technique global votée à la résolution n° , s'élèvent à % HT du montant total HT de l'opération, ou à 300 € HT (forfait minimum). Ces honoraires seront répartis et appelés selon les mêmes modalités que le budget voté pour la réalisation du diagnostic technique global.

Sans objet compte tenu de la résolution précédente.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés :	9	7037	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	9	7037	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	0	0	voix /	10000	voix

Cette résolution est rejetée à la majorité simple de 3519 voix sur 7037 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 30 : DECISIONS A PRENDRE CONCERNANT LA REALISATION ET LA GESTION DES TRAVAUX DE FOURNITURE ET POSE D'UN PORTAIL COTE RUE DE ST MERRY



**PJ : PROPOSITION A2S (DEVIS DEMANDE)
ECF (DEVIS DEMANDE)
SAPAC (DEVIS DEMANDE)**

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - **Article 26**

L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis notifiés ;
- pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical ;
- et après en avoir délibéré,

- Décide d'effectuer les travaux suivants : Fourniture et pose d'un portail coté rue de st Merry
- Retient la proposition présentée :
 - par l'entreprise pour un montant de ... €uros TTC

Il est précisé que le coût des travaux, ainsi que les frais et honoraires y afférents seront répartis selon :

- les tantièmes attachés aux lots concernés par la dépense : charges Communes générales

Démarrage des travaux prévu à la date du :

Le Syndic procédera aux appels de fonds selon les modalités suivantes :

- Montant : , exigibilité :
- Montant : , exigibilité :
- Montant : , exigibilité :
- Montant : , exigibilité :

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés :	9	7037	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	9	7037	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	0	0	voix /	10000	voix

Cette résolution est rejetée à la majorité qualifiée de 9 copropriétaires sur 16, représentant 6667 voix sur 10000 voix, conformément à l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965.

En l'absence de devis l'assemblée ne souhaite pas se prononcer sur cette résolution.

RESOLUTION N° 31 : HONORAIRES SUR TRAVAUX VOTES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE NON COMPRIS DANS LE BUDGET PREVISIONNEL (ART 18-1 A DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965).



Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - **Article 26**

Conformément à l'ART 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée Générale ayant pris connaissance du barème d'honoraires du Syndic pour suivi administratif, comptable et financier du dossier, ci-dessous rappelé, Montants HT de l'opération Taux HT

PV AG SAINT MERRY

- de 0 à 15 000 € HT 300 €
- de 15 000 à 100 000 € HT 3,5 %
- de 100 000 à 250 000 € HT 3,0 %
- de 250 000 à 500 000 € HT 2,5 %
- supérieur à 500 000 € HT 2,0 %

décide que les honoraires du Syndic au titre des travaux votés par la présente Assemblée Générale à la résolution n°29, répartis et appelés selon les mêmes modalités, s'élèvent à % HT du montant total HT de l'opération.

L'assemblée Générale décide du financement des vacances au titre de visites supplémentaires du chantier en qualité de représentant du maître d'ouvrage.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés :	9	7037	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	9	7037	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	0	0	voix /	10000	voix

Cette résolution est rejetée à la majorité qualifiée de 9 copropriétaires sur 16, représentant 6667 voix sur 10000 voix, conformément à l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965.

POINT D'INFORMATION N° 32 : MODALITES DE DEMANDE D'INSCRIPTION D'UNE QUESTION A L'ORDRE DU JOUR DE L'ASSEMBLEE GENERALE (AVANT DERNIER ALINEA DE L'ART 10 DU DECRET DU 17 MARS 1967).

Le Syndic informe les copropriétaires de la modification du décret du 17 mars 1967 par décret du 20 avril 2010 quant aux modalités de demande d'inscription d'une question à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale.

L'ART 10 précise désormais que :

" Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise en application des 7° et 8° du I de l'article 11. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du troisième alinéa de l'article 24 et du b de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux."

Sont donc concernées notamment toutes demandes visant :

- les modalités d'appels de provisions (quantum, périodicité...) pour le financement du budget prévisionnel, dès lors qu'il conviendrait de déroger à la règle des appels de fonds trimestriels par quart.
- les modalités d'appels de provisions relatifs au financement des opérations de travaux.
- les modalités de gestion bancaire du Syndicat des copropriétaires.
- le vote des travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite, ou l'autorisation à donner à un copropriétaire d'effectuer à ses frais les dits travaux.
- toute décision relevant de la majorité de l'ART 25, 26 et 30 (travaux d'amélioration et modalités de financement des travaux d'amélioration et des dépenses d'entretien et de fonctionnement ultérieurs de ces opérations) de la loi du 10 juillet 1965, notamment toute demande d'autorisation à donner à un copropriétaire d'effectuer à ses frais des travaux qui affectent les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble. Dans ce cas, il convient au regard du nouveau texte de fournir un document précisant l'implantation et la consistance des travaux.
- la surélévation de bâtiments ou l'aliénation du droit de surélever un bâtiment existant.
- à autoriser le Syndic à introduire une demande en justice.

Dans tous les cas, le Syndic recommande aux copropriétaires de le contacter pour vérifier la nécessité de joindre un projet de résolution et les éventuelles pièces complémentaires, à l'appui de leur demande de question à porter à l'ordre du jour.

Il rappelle également qu'il convient d'adresser la demande par lettre recommandée avec accusé de réception, suffisamment tôt pour qu'il puisse la prendre en compte. Dans le cas où les convocations seraient déjà formalisées ou transmises, toute demande tardive ne pourrait être inscrite qu'à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale suivante.

POINT D'INFORMATION N° 33 : VIE DE L'IMMEUBLE - FIXATION DE LA DATE PREVISIONNELLE DE LA PROCHAINE ASSEMBLEE GENERALE

Les copropriétaires sont informés que la prochaine Assemblée Générale est prévue vers 10 Avril 2018.

- L'assemblée demande au syndic de faire un courrier aux époux THOS de faire couper les branches qui créent des nuisances sur le parking de la résidence.
- la fibre optique n'est pas raccordée à la copropriété.

PV AG SAINT MERRY

- il est signalé un véhicule gênant sur la résidence. Le propriétaire du véhicule sera recherché et l'enlèvement sera demandé selon les procédures autorisées.

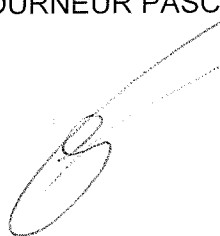
L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 21h59. l'ordre du jour est épuisé

RAPPEL DE L'ARTICLE 42 ALINEA 2 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965 :

« Les actions qui ont pour objet de contester les décisions de l'Assemblée Générale doivent à peine de déchéance être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'Assemblée Générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'Assemblée Générale, en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa. »

LE PRÉSIDENT

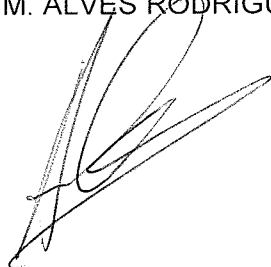
M. LETOURNEUR PASCAL


LE SECRETAIRE

M. GUSTAVE








LE(S) SCRUTATEUR(S)

M. ALVES RODRIGUES ROGERIO



PROCÈS VERBAL CONFORME À L'ORIGINAL DUMENT SIGNÉ PAR LE PRÉSIDENT, LE OU LES SCRUTATEURS S'IL EN A ÉTÉ DÉSIGNÉ(S) ET LE SECRÉTAIRE.

Légende :

Résolution acceptée :	
Résolution refusée :	
Absence de candidat :	
Vote sans objet :	
Absence de participant au vote :	
Aucune voix exprimée :	
Point d'information :	