

RESOLUTIONS PROPOSEES

1. ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE

Majorité nécessaire : Article 24

MME BONILLA est élue présidente de séance.

2. ELECTION DU SCRUTATEUR

Majorité nécessaire : Article 24

Mme DORSAMY est élue scrutatrice.

3. ELECTION D'UN SECRETAIRE

Majorité nécessaire : Article 24

M Morgan PEHUET, représentant le cabinet FONCIA PARIS RIVE DROITE, est élu secrétaire.

4. COMPTE RENDU DU CONSEIL SYNDICAL ET DU SYNDIC SUR SES MISSIONS ET AVIS RENDUS AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE

Majorité nécessaire : Sans Vote

L'Assemblée Générale prend acte du rapport du conseil syndical.
Cette résolution ne fait pas l'objet d'un vote

5. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE

Majorité nécessaire : Article 24

AVIS DU CONSEIL SYNDICAL :

Le conseil syndical propose de voter « POUR » cette résolution.

Pièces annexes :

- L'état financier après répartition, au 31/12/2022 (annexe 1),
- Le compte de gestion général de l'exercice clos réalisé du 01/01/2022 au 31/12/2022, comprenant :
 - Annexe 2 : les charges et produits de l'exercice par nature,
 - Annexe 3 : les opérations courantes par clés de répartition,
 - Annexe 4 : les travaux et opérations exceptionnelles, votés, clôturés,
 - Annexe 5 : les travaux et opérations exceptionnelles, votés, non clôturés, par clés de répartition
- La liste des copropriétaires débiteurs et créditeurs,
- La répartition individuelle transmise préalablement à la présente assemblée générale par courrier séparé,

Modalités de vérification des pièces justificatives des charges :

Les comptes de l'exercice peuvent être vérifiés par tout copropriétaire, le 6^{ème} jour ouvré qui précède l'assemblée générale ou sur rendez-vous au bureau du syndic.

Projet de résolution :

L'assemblée générale approuve les comptes de charges de l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022.

6. **AJUSTEMENT DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01 01 2023 AU 31 12 2023**

Majorité nécessaire : Article 24

AVIS DU CONSEIL SYNDICAL :

Le conseil syndical propose de voter « POUR » cette résolution.

Projet de résolution :

L'Assemblée Générale décide de réajuster le budget de l'exercice du 01 01 2023 au 31 12 2023 au montant de **2 920 500 euros** se décomposant comme présenté dans la comparaison des budgets joint à la présente convocation.

Le montant du réajustement sera réparti sur les appels provisionnels restant à échoir.

7. **VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01 01 2024 AU 31 12 2024**

Majorité nécessaire : Article 24

AVIS DU CONSEIL SYNDICAL :

Le conseil syndical propose de voter « POUR » cette résolution.

Projet de résolution :

L'Assemblée Générale fixe le budget de l'exercice à la somme de **2 955 500 euros**.

Elle autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du $\frac{1}{4}$ du budget voté, le 1er jour de chaque trimestre.

Rappel :

Il est rappelé à tous les copropriétaires que les appels de provisions émis par le syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante, dans la limite du budget ci-dessus adopté, sont exigibles le premier jour de chaque trimestre civil, soit les 1^{ers} janvier, avril, juillet et octobre (Article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

8. **FIXATION D'UN MONTANT DE COTISATION AU FONDS TRAVAUX EGAL AU MONTANT OBLIGATOIRE SANS AUGMENTATION POUR L'EXERCICE DU 01 01 2024 AU 31 12 2024**

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

AVIS DU CONSEIL SYNDICAL :

Le conseil syndical propose de voter « POUR » cette résolution.

Préambule :

A compter de janvier 2023, dans tous les immeubles à destination totale ou partielle d'habitation construits depuis plus de 10 ans, un fonds travaux est constitué en application de l'article 14-2-1 de la loi du 10 juillet 1965.

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

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

Les cotisations au fonds travaux seront versées sur un compte séparé rémunéré au nom du syndicat. Les intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat.

Les sommes versées sur le fonds travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. En cas de vente d'un lot, elles ne sont pas remboursées au vendeur.

Historique :

Depuis plusieurs années, la copropriété avait décidé de ne pas placer des fonds sur le compte travaux loi Alur puisqu'il n'y avait pas de sanction pour la non application de cette loi.

Par ailleurs, le conseil syndical présente chaque année des travaux à voter par les copropriétaires en Assemblée Générale en vue de maintenir l'ensemble immobilier.

A date, il n'est pas envisagé de plan pluri annuel de travaux et attendons le diagnostic de performance énergétique obligatoire dans le cadre de la loi climat avant de se prononcer sur la réalisation d'un plan travaux.

Projet de résolution :

L'Assemblée Générale est informée de son obligation de cotiser au fonds travaux pour l'exercice du 01 01 2024 au 31 12 2024, celle-ci s'élève au minimum :

à 5% du budget prévisionnel en l'absence d'adoption d'un plan pluriannuel de travaux soit la somme **de 146 025 euros**.

L'Assemblée Générale **décide de maintenir la cotisation annuelle à 5 % du budget prévisionnel, soit la somme de 146 025 € et de ne pas augmenter le pourcentage.**

La cotisation au fonds travaux sera appelée selon les mêmes modalités que le budget prévisionnel, selon la clé « charges communes générales ».

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

9. DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

AVIS DU CONSEIL SYNDICAL :

Le conseil syndical propose de voter « POUR » cette résolution.

Historique :

Il est rappelé le nom des personnes faisant partie, à ce jour, du Conseil Syndical :

MME AMABILE CELIA, MME ANENTO FRANCOISE, MME BERTRAND CHRISTIANE, MME BONILLA LEA (Présidente), M. BRIBARD STEPHANE, M. CHAINEAUX PASCAL, MME CHARPENTIER ANNIK, MME CHICAL BRIGITTE, M. DAREAU FLAVIEN, M. DECONINCK GILLES, MME DEJUST LAURENCE , M. DESCAMPS DAMIEN, MME DUJARDIN MARIE, MME DORSAMY - MELISSA, MLE FOURIER FRANCOISE, M. GUILLOU MICHEL, M LECUYER JEAN, MME LIOTARD MARTINE –MME MAZIN ISABELLE, MME MENI MICHELLE, MME PORTEMANN MAURICETTE, M RAVIER JEROME, M ROPA BERNARD, M. SCHAAF ALAIN.

Nous informons l'Assemblée de la démission de 2 membres :

- MME CELIA AMABILE
- Mr DAMIEN DESCAMPS

Projet de résolution :

L'Assemblée Générale désigne en qualité de membres du Conseil Syndical, à compter de la présente assemblée et jusqu'à l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice en cours, les personnes suivantes élues unaniment :

9.1 Candidature de Monsieur HENRY Patrick

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

9.2 Candidature de _____

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

9.3 Candidature de _____

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

10. MODALITES DE CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

AVIS DU CONSEIL SYNDICAL :

Le conseil syndical propose de voter « POUR » cette résolution.

Projet de résolution :

(Hors application de l'article 18, 3^{ème} alinéa, en cas d'urgence)

L'Assemblée Générale fixe à **1 000 euros TTC** le montant des marchés et contrats à partir duquel le Conseil Syndical est consulté.

11. MISE EN CONCURRENCE DES MARCHES ET CONTRATS

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

AVIS DU CONSEIL SYNDICAL :

Le conseil syndical propose de voter « POUR » cette résolution.

Projet de résolution :

L'Assemblée Générale fixe à **5 000 euros TTC** le montant à partir duquel la mise en concurrence des marchés et contrats est rendue obligatoire.

Pour les contrats reconduits par tacite reconduction, cette mise en concurrence interviendra au plus tard tous les 5 ans.

12. **DELEGATION DE POUVOIR AU CS - BUDGET DE FONCTIONNEMENT**
Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

AVIS DU CONSEIL SYNDICAL :
Le conseil syndical propose de voter « POUR » cette résolution.

Préambule:

Les articles 21-1 à 21-5 de la Loi du 10 Juillet 1965 donnent la possibilité à l'Assemblée Générale de déléguer certaines décisions au Conseil Syndical.

Projet de résolution :

L'Assemblée Générale délègue au Conseil Syndical le pouvoir de prendre les décisions de Gestion courante dans le cadre d'un budget défini.

L'Assemblée Générale fixe le montant des dépenses que le Conseil Syndical peut engager en vertu de la présente délégation à 15 000 euros T.T.C par exercice.

Le Conseil Syndical établira un rapport écrit afin de rendre compte de l'exercice de sa délégation de pouvoirs devant l'assemblée générale votant l'approbation des comptes.

13. **REALISATION D'UN PROJET DE MODIFICATIF AU REGLEMENT DE COPROPRIETE EN VUE DE LA VENTE D'UNE PARTIE COMMUNE**
Majorité nécessaire : Article 24

AVIS DU CONSEIL SYNDICAL :
Le conseil syndical propose de voter « POUR » cette résolution.

Historique :

Il est proposé à l'Assemblée Générale de réaliser un modificatif de règlement de copropriété dans le courant de l'année 2023, et qui sera soumis au vote de l'Assemblée Générale 2024.

Ce projet de modificatif a pour destination de créer des lots de copropriétés issus des parties communes :

- Création de lots pour les anciens locaux VO A1 et A2
- Création d'un lot pour l'ancien logement de fonction du bâtiment B

Le syndic et le conseil syndical feront un listing des parties communes qui pourraient faire l'objet d'une création de lots spécifiques.

La mise en vente des parties mentionnée ne pourra être réalisée qu'en cas de création de nouveaux lot issus d'un modificatif de règlement de copropriété.

Projet de résolution :

L'Assemblée générale décide de recourir à un notaire, assisté d'un géomètre expert, pour l'établissement d'un projet de modificatif au règlement de copropriété ainsi que l'état descriptif de division.

L'Assemblée Générale vote à cet effet, un budget de 5 000 euros financé dans le cadre du budget de fonctionnement de l'immeuble suivant la clé « CHARGES GENERALES ».

14. REFECTION, MISE EN LOCATION ET GESTION DU LOGEMENT DE FONCTION SITUÉ AU 2ÈME ÉTAGE BÂTIMENT B

AVIS DU CONSEIL SYNDICAL :

Le conseil syndical propose de voter « POUR » cette résolution.

14.1 AUTORISATION A DONNER AU SYNDIC SOUS LE CONTRÔLE DU CONSEIL SYNDICAL DE METTRE EN LOCATION ET GESTION LE LOGEMENT DE FONCTION SITUÉ AU 2ÈME ÉTAGE DU BÂTIMENT B

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

Projet de résolution :

L'Assemblée Générale autorise le syndic sous le contrôle du conseil syndical de mettre en location et gestion le logement situé au 2ème étage qui permettra d'amortir le coût des travaux et l'occupation du logement dans l'attente d'une décision prochaine de la copropriété sur l'avenir du logement (mise en vente où mise en location).

Cette location est soumise à un bail d'habitation principale, pour une durée de 3 ans renouvelable par tacite reconduction. Le loyer principal mensuel à la date de prise d'effet du bail est de 1700.00€uros payable par terme d'avance, le premier jour ouvrable du terme et pour la première fois à l'instant même pour la période à courir jusqu'à la fin du terme de prise d'effet du bail.

En plus du loyer principal, le locataire remboursera toutes les charges au forfait. La provision est fixée de manière forfaitaire à 200.00 €uros par terme.

Soit un total de 1900 €

Le loyer sera révisé tous les ans à la date d'effet, en fonction de l'indice de référence des loyers publié par l'INSEE.

L'Assemblée Générale donne mandat à FONCIA PARIS RIVE DROITE, pour mettre en location et gestion le logement situé au 2ème étage du bâtiment B.

L'Assemblée générale autorise le Syndic à signer tous les documents administratifs pour la mise en location et la gestion du logement situé au 2ème étage du bâtiment B.

14.2 TRAVAUX DE REMISE EN ÉTAT DU LOGEMENT DE FONCTION

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

L'Assemblée Générale décide de l'exécution des travaux de remise en état du logement situé au 2ème étage du bâtiment B, selon le descriptif joint à la convocation.

L'Assemblée Générale vote, pour ce faire, un budget s'élevant à 23 000.00 euros TTC, compris le coût de la maîtrise d'œuvre, elle confie la réalisation de ces travaux à l'entreprise la mieux disante et répondant au mieux des intérêts du syndicat des copropriétaires dans la limite du montant du budget voté.

L'Assemblée Générale autorise le syndic à procéder, selon la clé de répartition « CHARGES GENERALES », aux appels de provisions exigibles comme suit :

15. REALISATION DES TRAVAUX DE MISE EN PLACE D'UNE PORTE SECURISEE AVEC INTERPHONE ET LECTEUR DE BADGES SUR L'ACCES DU 118 AVENUE JEAN JAURES

AVIS DU CONSEIL SYNDICAL :
Le conseil syndical propose de voter « POUR » ces résolutions.

Conditions essentielles des marchés :

- Rapport de l'architecte
- Simulation des quotes-parts

TRAVAUX DE REMPLACEMENT DE LA PORTE AVEC INSTALLATION D'UN INTERPHONE

		TOTAL HT	TVA	TTC
DEVIS PORTE		68 000.00 €	6 800.00 €	74 800.00 €
DEVIS INTERPHONE		8 714.00 €	871.40 €	9 585.40 €
ALEA TRAVAUX	6%	4 080.00 €	408.00 €	4 488.00 €
MAITRISE D'OEUVRE	12%	8 160.00 €	816.00 €	8 976.00 €
HONORAIRE SYNDIC	1%	767.14 €	153.43 €	920.57 €
DIAGNOSTIQUE AMIANTE	1%	680.00 €	136.00 €	816.00 €
TOTAL		90 401.14 €	9 184.83 €	99 585.97 €

15.1 PRINCIPE DES TRAVAUX
Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

L'assemblée générale décide de l'exécution des travaux de mise en place d'une porte sécurisée avec interphone et lecteur de badges sur l'accès du 118 avenue Jean Jaures selon le descriptif joint à la convocation.

15.2 CHOIX DE L'ENTREPRISE ET BUDGET
Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation et en avoir débattu, confie la réalisation des travaux à la société la mieux disante pour un budget de **90 000 € TTC** correspondant au montant des travaux (74 800 € + 9585 €) + les aléas (4 488 €).

15.3 MANDAT DONNE AU CONSEIL SYNDICAL
Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

Projet de résolution :

L'assemblée générale donne mandat au Conseil Syndical pour choisir l'entreprise qui réalisera les travaux dans le cadre d'un budget maximal de **90 000 € TTC**.

15.4 REPERAGE AMIANTE AVANT TRAVAUX

Majorité nécessaire : Article 24

Historique :

Le décret 2017-899 du 9 mai 2017 impose la réalisation d'un repérage amiante avant certaines opérations. Ces dispositions concernent la réalisation de travaux pour tout immeuble dont le permis de construire a été déposé avant le 1^{er} juillet 1997.

La présence d'amiante dans les matériaux et tout élément impactés par des travaux pouvant libérer des fibres à travers leur dégradation (ponçage, perçage, découpe, etc...) doit être portée à la connaissance des intervenants par le donneur d'ordre afin d'éviter les risques d'exposition des travailleurs ainsi que des occupants de l'immeuble.

Projet de résolution :

Conformément à la réglementation, l'Assemblée Générale décide des modalités de réalisation et d'exécution de Repérage Amiante Avant Travaux dans le cadre des travaux de des travaux de mise en place d'une porte sécurisée avec interphone et lecteur de badges sur l'accès du 118 avenue Jean Jaures envisagés par les copropriétaires.

L'Assemblée Générale :

- Fixe un budget de 816 euros TTC.
- Prend note que des analyses par un laboratoire spécialisé pourront être nécessaires, selon l'appréciation de l'expert afin de lever le doute de présence d'amiante, ou non.

L'Assemblée Générale délègue au Conseil Syndical la faculté de rechercher une offre concurrentielle, à conditions équivalentes, dans un délai de 2 mois de la tenue de la présente Assemblée Générale.

15.5 MISSION DE MAITRISE D'OEUVRE

Majorité nécessaire : Article 24

Historique :

La société DE LAPPARENT ARCHITECTE a réalisé la phase de conception ainsi que l'appel d'offres pour les travaux de mise en place d'une porte sécurisée avec interphone et lecteur de badges sur l'accès du 118 avenue Jean Jaures ;

Projet de résolution :

L'Assemblée Générale décide de confier la maîtrise d'œuvre des travaux à DE LAPPARENT ARCHITECTE

Les honoraires du maître d'œuvre sont fixés à 8 976 € TTC.

15.6 HONORAIRES DU SYNDIC

Majorité nécessaire : Article 24

Préambule

L'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 précise que les travaux non compris dans le budget prévisionnel et votés par l'Assemblée Générale à la majorité des articles 24, 25, 26, 26-3 et 30 peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques au profit du syndic. Ces honoraires sont votés lors de la même Assemblée Générale que les travaux concernés et aux mêmes règles de majorité.

Ils doivent être exprimés en pourcentage du montant hors taxes des travaux, à un taux dégressif selon l'importance des travaux.

Pièce Annexe : proposition d'honoraires

Projet de résolution :

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation, fixe la rémunération spécifique du syndic à 1 % du montant HT des travaux, soit un montant de 921 € TTC.

Cette rémunération comprend notamment la gestion comptable et financière (ouverture d'un compte travaux, édition des appels de fonds, encaissements, règlement des situations selon avancement, comptabilisation, solde du compte), la gestion administrative (souscription d'assurances obligatoires, signature des marchés ou ordres de service, rédaction et signature du procès-verbal de réception et du constat de levées de réserves) ainsi que le suivi de l'avancement et du bon déroulement des travaux (participation à X visites).

15.7 MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

Afin de permettre le paiement des situations de travaux au fur et à mesure de leur échéance, l'assemblée générale adopte un plan de financement.

Le syndic procédera, selon la clef de répartition « CHARGES GENERALES – CLE 001 », aux appels de provisions exigibles :

- Le 01 10 2023 pour 35 %
- Le 01 07 2023 pour 35 %
- Le 01 01 2024 pour 30 %

16. REALISATION DES TRAVAUX DE MODERNISATION DES ASCENSEURS PAIRS ET IMPAIRS DU BATIMENT B

AVIS DU CONSEIL SYNDICAL :

Le conseil syndical propose de voter « POUR » cette résolution.

Conditions essentielles des marchés :

Devis KONE /// DEVIS OTIS

Devis VERITAS

Devis BGO //

TRAVAUX DE MODERNISATION DES ASCENSEURS DU BATIMENT B

		TOTAL HT	TVA	TTC
DEVIS KONE		402 278.00 €	40 227.80 €	442 505.80 €
ALEA TRAVAUX	2%	8 045.56 €	804.56 €	8 850.12 €
BUREAU CONTRÔLE	F	4 300.00 €	860.00 €	5 160.00 €
HONORAIRE SYNDIC	2%	8 045.56 €	1 609.11 €	9 654.67 €
MAITRISE D'ŒUVRE	2%	8 045.56 €	1 609.11 €	9 654.67 €
MANDATAIRE SECURITE	F	2 000.00 €	400.00 €	2 400.00 €
DIAGNOSTIQUE AMIANTE	1%	4 022.78 €	804.56 €	4 827.34 €
TOTAL		436 737.46 €	46 315.14 €	483 052.60 €

16.1 PRINCIPE DES TRAVAUX

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

L'assemblée générale décide de l'exécution des travaux de Modernisation des ascenseurs du bâtiment B selon le descriptif joint à la convocation.

16.2 CHOIX DE L'ENTREPRISE ET BUDGET

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation et en avoir débattu, confie la réalisation des travaux à la société KONE pour un montant de 451 356 € TTC correspondant au montant des travaux (442 506 €) + les aléas (8 850 €).

16.3 REPERAGE AMIANTE AVANT TRAVAUX

Majorité nécessaire : Article 24

Historique :

Le décret 2017-899 du 9 mai 2017 impose la réalisation d'un repérage amiante avant certaines opérations. Ces dispositions concernent la réalisation de travaux pour tout immeuble dont le permis de construire a été déposé avant le 1^{er} juillet 1997.

La présence d'amiante dans les matériaux et tout élément impactés par des travaux pouvant libérer des fibres à travers leur dégradation (ponçage, perçage, découpe, etc...) doit être portée à la connaissance des intervenants par le donneur d'ordre afin d'éviter les risques d'exposition des travailleurs ainsi que des occupants de l'immeuble.

Projet de résolution :

Conformément à la réglementation, l'Assemblée Générale décide des modalités de réalisation et d'exécution de Repérage Amiante Avant Travaux dans le cadre des travaux de modernisation des ascenseurs du bâtiment B envisagés par les copropriétaires.

L'Assemblée Générale :

- Fixe un budget de 4 827 euros TTC.
- Prend note que des analyses par un laboratoire spécialisé pourront être nécessaires, selon l'appréciation de l'expert afin de lever le doute de présence d'amiante, ou non.

L'Assemblée Générale délègue au Conseil Syndical la faculté de rechercher une offre concurrentielle, à conditions équivalentes, dans un délai de 2 mois de la tenue de la présente Assemblée Générale.

16.4 MISSION DE MAITRISE D'OEUVRE

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

L'Assemblée Générale décide de confier la maîtrise d'œuvre des travaux à la société BGO
Les honoraires du maître d'œuvre sont fixés à 9 654 € TTC.

16.5 DESIGNATION DU MANDATAIRE SECURITE POUR LA REDACTION DE LA NOTICE DE SECURITE

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

L'assemblée générale décide de confier la mission de mandataire sécurité pour la rédaction et la transmission de la notice de sécurité à la préfecture de Police.

Les honoraires du mandataire sont fixés à 2 400 € TTC.

16.6 MISSION DE CONTROLE TECHNIQUE

Majorité nécessaire : Article 24

Historique :

Selon l'article R 111-38 du Code de la construction et de l'habitation, la nature des travaux envisagés impose la désignation d'un contrôleur technique.

Projet de résolution :

L'Assemblée Générale décide de confier une mission de contrôle technique au bureau VERITAS

Les honoraires du contrôleur technique sont fixés à 5 160 € TTC.

16.7 HONORAIRES DU SYNDIC
Majorité nécessaire : Article 24

Préambule

L'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 précise que les travaux non compris dans le budget prévisionnel et votés par l'Assemblée Générale à la majorité des articles 24, 25, 26, 26-3 et 30 peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques au profit du syndic. Ces honoraires sont votés lors de la même Assemblée Générale que les travaux concernés et aux mêmes règles de majorité.

Ils doivent être exprimés en pourcentage du montant hors taxes des travaux, à un taux dégressif selon l'importance des travaux.

Pièce Annexe : proposition d'honoraires

Projet de résolution :

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation, fixe la rémunération spécifique du syndic à 2 % du montant HT des travaux, soit un montant de 9 654 € TTC.

Cette rémunération comprend notamment la gestion comptable et financière (ouverture d'un compte travaux, édition des appels de fonds, encaissements, règlement des situations selon avancement, comptabilisation, solde du compte), la gestion administrative (souscription d'assurances obligatoires, signature des marchés ou ordres de service, rédaction et signature du procès-verbal de réception et du constat de levées de réserves) ainsi que le suivi de l'avancement et du bon déroulement des travaux (participation à X visites).

16.8 MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX
Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

Afin de permettre le paiement des situations de travaux au fur et à mesure de leur échéance, l'assemblée générale adopte un plan de financement.

Le syndic procédera, selon la clef de répartition « CHARGES BATIMENT B », aux appels de provisions exigibles :

- Le 01 10 2023 pour 1/6e
- Le 01 01 2024 pour 1/6e
- Le 01 04 2024 pour 1/6e
- Le 01 07 2024 pour 1/6e
- Le 01 10 2024 pour 1/6e
- Le 01 01 2025 pour 1/6e

17. REALISATION DES TRAVAUX DE REMPLACEMENT DE L'EQUIPEMENT CENTRAL DE SIGNALISATION

AVIS DU CONSEIL SYNDICAL :

Le conseil syndical propose de voter « POUR » cette résolution.

17.1 PRINCIPE DES TRAVAUX

Majorité nécessaire : Sans Vote

Point d'information :

Suite à une défaillance du système de sécurité incendie du bâtiment B, le syndic a dû commander en urgence des travaux au mainteneur du système afin de maintenir en sécurité l'ensemble du bâtiment B.

Les travaux étant en cours d'exécution, il est demandé à l'Assemblée Générale de se positionner uniquement sur le financement des travaux pour lesquels il est proposé de les financer dans le cadre du budget de fonctionnement – CHARGES BATIMENT B -

TRAVAUX DE REMPLACEMENT DE L'ECS

		TOTAL HT	TVA	TTC
DEVIS ERS		28 597.00 €	2 859.70 €	31 456.70 €
COORDINATEUR SSI	8%	2 287.76 €	457.55 €	2 745.31 €
HONORAIRE SYNDIC	0%	- €	- €	- €
TOTAL		30 884.76 €	3 317.25 €	34 202.01 €

17.2 MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

Afin de permettre le paiement des situations de travaux au fur et à mesure de leur échéance, l'assemblée générale adopte un plan de financement.

Le syndic procédera, selon la clef de répartition « CHARGES BATIMENT B – DANS LE CADRE DU BUDGET DE FONCTIONNEMENT ANNUEL »

18. AUTORISATION A DONNER AU SYNDIC D'ENGAGER UNE PROCEDURE JUDICIAIRE A L'ENCONTRE DE LA SCI MYA PROPRIETAIRE DU LOT 3011 (LE PANAME)

Majorité nécessaire : Article 24

AVIS DU CONSEIL SYNDICAL :

Le conseil syndical propose de voter « POUR » cette résolution.

Projet de résolution :

L'Assemblée Générale autorise le syndic à agir en justice, par toutes voies de droit et devant toutes les juridictions compétentes, y compris les juridictions d'appel, à l'encontre de la SCI MYA, copropriétaire du lot 3011, Local commercial portant le N°19 selon RCP pour que le syndicat des copropriétaires puisse obtenir réparation du litige suivant :

- Installation de climatiseurs dans les parties communes sans autorisation de la copropriété

Le coût des honoraires de conseils (avocat) seront financés, selon la clé de répartition « CHARGES GENERALES DANS LE CADRE DU BUDGET DE FONCTIONNEMENT ».

19. **AUTORISATION A DONNER AU SYNDIC D'ENGAGER UNE PROCEDURE JUDICIAIRE A L'ENCONTRE DU LOT 47 APPARTENANT A M OU MME KIRCH // D'AT DE SAINT FOULC**
Majorité nécessaire : Article 24

AVIS DU CONSEIL SYNDICAL :

Le conseil syndical propose de voter « POUR » cette résolution.

Projet de résolution :

L'Assemblée Générale autorise le syndic à agir en justice, par toutes voies de droit et devant toutes les juridictions compétentes, y compris les juridictions d'appel, à l'encontre de la M OU MME KIRCH // D'AT DE SAINT FOULC, copropriétaire du lot 47, stationnement portant le N°47 selon RCP pour que le syndicat des copropriétaires puisse obtenir réparation du litige suivant :

- Stockage interdit dans un emplacement de stationnement, nuisances olfactives, et problème d'hygiène suite à la présence de rongeurs.

Le coût des honoraires de conseils (avocat) seront financés, selon la clé de répartition « CHARGES GENERALES DANS LE CADRE DU BUDGET DE FONCTIONNEMENT ».