Juge de l'Exécution
DE TOURS

CAHIER DES CONDITIONS

de VENTE

Saisissant :

La Compagnie Européenne de Garanties et Cautions (CEGC)

Avocat : Maître Viviane THIRY, membre de la SCP « Annie CRUANES-DUNEIGRE, Viviane THIRY et Maxime MORENO Avocats associés.

Saisi : Madame SEYE Divorcée CORONNE Betty

Audience d'orientation le : Mardi 25 Novembre 2025
à 11 heures

Renvois et incidents

Extrait
des minutes du Greffe
du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de Tours
Département
Indre et Loire

V E N T E

RÉPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

CAHIER DES CONDITIONS de VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS

Désignation de l'immeuble :

Un APPARTEMENT de type 3 dans une copropriété sise à JOUE LES TOURS (37300), 6 Rue Paul Langevin, cadastré Section BH N° 400, BH N° 425, BH N° 427, BH N° 429, BH N° 431, BH N° 433 et BH N° 435.

saisis à l'encontre de :

Madame Mame Betty SEYE divorcée CORONNE, née le 25 Janvier 1979 à DAKAR (Sénégal), demeurant et domiciliée actuellement : Flat 2, 86 Cavendish Place, BN 213 RR EASTBOURN (Royaume-Uni) ou encore : Flat 4, 45 Crayford Road, N7 One Islington – LONDON (Royaume-Uni)

Aux requête, poursuites et diligences de :

La Compagnie Européenne de Garanties et Cautions (CEGC ci-après), S.A au capital de 235.996.002,00 €, immatriculée au RCS de PARIS sous le n° 382 506 079, dont le siège social est : Immeuble Austerlitz 2, 59 Avenue Pierre Mendès France, 75013 PARIS, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux, domiciliés en cette qualité audit siège.

Ayant pour avocat **Maître Viviane THIRY**, membre de la SCP « Annie CRUANES-DUNEIGRE, Viviane THIRY et Maxime MORENO Avocats associés » Avocats au Barreau de TOURS, demeurant dite ville, 21 rue Edouard Vaillant.

Suivant commandement au rapport de Maître Stéphanie MULLET, Commissaire de Justice associé, membre de la Selarl STÉPHANIE MULLET – Commissaire de Justice à SAINTE MAURE DE TOURAINE (37800), en date du 23 Mai 2025,

En vertu de la Grosse en due forme exécutoire d'un Jugement rendu par le Tribunal de Grande instance de PONTOISE, le 9 Février 2018, régulièrement signifié et définitif selon certificat de non appel délivré par la Cour d'Appel de VERSAILLES, le 25 Avril 2018

Pour avoir paiement de la somme de **127.937,12 €** se décomposant comme suit :

• Principal.....	89.836,70 €
• Intérêts au taux légal du 22/05/2017 au 20/02/2025 (+ 5 % au 16/06/2018).....	36.129,65 €
• Intérêts au taux légal majorés du 20/02/25 au paiement.....	Mémoire
• Art. 700	800,00 €
• Dépens TGI.....	1.170,77 €
• **TOTAL sauf Mémoire**	**127.937,12 €**

Ce commandement contient les copies et énonciations prescrites par l'article R 321-3 du Code des Procédures Civiles d'exécution, c'est à dire :

1°) la constitution d'avocat du créancier poursuivant, laquelle emporte élection de domicile;

2°) l'indication de la date et de la nature du titre exécutoire en vertu duquel le commandement est délivré;

3°) le décompte des sommes réclamées en principal, frais et intérêts échus, ainsi que l'indication du taux des intérêts moratoires;

4°) l'avertissement que le débiteur doit payer lesdites sommes dans un délai de huit jours, qu'à défaut de paiement, la procédure à fin de vente de l'immeuble se poursuivra, et qu'à cet effet, le débiteur sera assigné à comparaître à l'audience du Juge de l'exécution pour voir statuer sur les modalités de la procédure;

5°) La désignation de chacun des biens ou droits sur lesquels porte la saisie immobilière, telle qu'exigée par les règles de la publicité foncière;

6°) l'indication que le commandement vaut saisie de l'immeuble et que le bien est indisponible à l'égard du débiteur à compter de la signification de l'acte et à l'égard des tiers à compter de la publication de celui-ci au Service de la Publicité Foncière de l'INDRE ET LOIRE;

7°) l'indication que le commandement vaut saisie des fruits et que le débiteur en est séquestre ;

8°) L'indication que le débiteur garde la possibilité de rechercher un acquéreur de l'immeuble saisi pour procéder à sa vente amiable ou de donner mandat à cet effet, et la mention que cette vente ne pourra néanmoins être conclue qu'après autorisation du Juge de l'Exécution;

9°) La sommation lorsque le bien fait l'objet d'un bail, d'avoir à indiquer à l'huissier de justice les nom, prénom et adresse du preneur, ou, s'il s'agit d'une personne morale, sa dénomination et son siège social;

10°) L'indication qu'un huissier de justice pourra pénétrer dans les lieux, afin de dresser un procès-verbal de description de l'immeuble;

11°) L'indication du Juge de l'Exécution territorialement compétent pour connaître de la procédure de saisie et des contestations et demandes incidentes y afférentes ;

12°) L'indication que le débiteur qui en fait préalablement la demande peut bénéficier, pour la procédure de saisie, de l'aide

juridictionnelle, s'il remplit les conditions de ressources prévues par la loi n° 91-647 du 10 juillet 1991 relative à l'aide juridique et le décret n° 91-1266 du 19 Décembre 1991 portant application de ladite loi;

13°) L'indication, si le débiteur est une personne physique, que s'il s'estime en situation de surendettement, il a la faculté de saisir la commission de surendettement des particuliers instituée par l'article L 712-2 du Code de la Consommation.

Ce commandement n'ayant pas reçu satisfaction, a été publié au Service de la Publicité Foncière de l'INDRE ET LOIRE, le 15 Juillet 2025, Vol. 2025 S N° 00032.

DÉSIGNATION DES IMMEUBLES À VENDRE

Dans un immeuble sis à JOUE-LES-TOURS (37300), 6 Rue Paul Langevin, cadastré Section BH N° 400, BH N° 425, BH N° 427, BH N° 429, BH N° 431, BH N° 433 et BH N° 435,

- Un **APPARTEMENT** formant le lot N° 89 et les 839/100.000 du règlement de copropriété en date du 12 Février 1974, publié le 15 Février 1974, Vol. 1163 N° 18.

Cet appartement est situé dans le bâtiment B, au deuxième étage gauche, d'une superficie de 76,16 m² et se compose :

- D'une entrée avec placard, à laquelle on accède par un porte d'entrée en bon état. Le sol est recouvert de carrelage en bon état avec plinthes assorties, le tout dans le prolongement du séjour et de la cuisine. Le plafond et les murs sous peinture de couleur blanche en bon état. Placard mural fermant par des portes pliantes en métal en état d'usage normal. On note des prises et interrupteurs sans désordre notable, ainsi qu'un interphone.

- D'une cuisine aménagée et équipée, à laquelle on accède depuis le séjour par un cadre en bois sans porte le tout sous peinture de couleur blanche en bon état et depuis le couloir par une porte moulurée en bois sous peinture de couleur blanche en bon état. Sol recouvert d'un carrelage en bon état avec plinthes assorties. Les murs sont intégralement recouverts de faïence de couleur blanche à motifs, en bon état, à l'exception de l'appui de fenêtre. Plafond sous peinture de couleur blanche en bon état. Chauffage par radiateur type chauffage central très sale, équipé d'un robinet

simple. On note trois grilles d'aération donnant sur mur extérieur. Pièce éclairée par une porte vitrée donnant sur un balcon avec volet roulant PVC ancien, électrique.

La cuisine dispose de :

- Electroménager : plaque de cuisson à gaz hors d'usage, un four encastré qui ne fonctionne pas, à l'instar de la hotte aspirante.
- Caisson bas, en état d'usage, façades brillantes de couleur rouge avec poignées en métal,
- Plan de travail en mélaminé comprenant un évier en état d'usage,
- Une arrivée d'eau et un tuyau d'évacuation,
- Prises et interrupteurs électriques sans désordre.

- D'un séjour avec balcon : auquel on accède depuis la cuisine par un cadre en bois sans porte. Le sol est recouvert d'un carrelage en bon état avec plinthes. Murs et plafond sous peinture de couleur blanche en bon état. Chauffage par radiateur de type chauffage central, sous peinture blanche équipé d'un simple robinet. Eclairage par une porte vitrée donnant sur le même balcon que la cuisine ainsi que par deux châssis fixes vitrés, le tout protégé par un seul volet roulant PVC ancien, électrique.

- un petit salon auquel on accède depuis le salon précité, sous peinture blanche. Le sol est recouvert de linoléum en mauvais état souffrant de déchirures, plinthes stratifiées en bois clair, murs et plafond sous peinture blanche. Eclairage par une fenêtre vétuste, châssis aluminium, double vitrage qui ne s'ouvre pas et une imposte et un châssis fixe, châssis aluminium, double vitrage, également vétustes. Pas de chauffage.

- Deux chambres :

  - Une chambre en face du séjour : à laquelle on accède depuis le couloir par une porte moulurée en bois, peinte en blanc. Le sol est recouvert d'un parquet flottant en état d'usage, plinthes en bois peintes en blanc. Les murs sont tapissés de couleur bleue ou bien de couleur marron avec des fleurs, en état d'usage. Le plafond est recouvert de dalles en polystyrène. Pièce éclairée par une porte vitrée donnant sur un balcon et deux châssis fixes vitrés, le tout protégé par un volet roulant PVC ancien, manuel. Chauffage par radiateur de type chauffage central.

- Une chambre attenante à la chambre 1 et la salle d'eau, à laquelle on accède depuis le couloir par une porte moulurée en bois. Le sol est recouvert de parquet flottante en état d'usage, les plinthes en bois sous peinture blanche, les murs sous tapisseries de couleur bleue ou marron avec des fleurs, en état d'usage. Le plafond est peint en blanc affecté d'une fissure sur toute la largeur de la pièce et présence de traces de fuite d'eau. Chauffage : radiateur de type chauffage central. Eclairage naturel par une porte vitrée donnant sur un balcon, ainsi que deux châssis fixes, le tout protégé par un volet roulant PVC ancien, manuel.

- Balcon attenant aux deux chambres : partie supérieure du garde-corps en bois, très vétuste.

- Un WC auquel on accède depuis le couloir par une porte sous peinture blanche. Le sol est recouvert du linoléum très sale, plinthes en bois. Murs sous peinture blanche et parties inférieures des parois sous faïence de couleur noire en état d'usage et un coffret / regard à l'arrière du WC. Plafond sous peinture en état d'usage. Installation sanitaire comprenant un WC sur pied en état d'usage avec cuvette, réservoir dorsal, chausse d'eau et robinet d'arrêt.

- Une salle d'eau à laquelle on accède depuis le couloir. Le sol est recouvert d'un carrelage avec joints noircis, murs intégralement recouverts de faïence de couleur noire, identique à celle des WC. Le plafond est peint en gris. Chauffage par radiateur chauffage central. On relève une arrivée d'eau avec tuyau d'évacuation, un cabinet de douche très sale, un plan vasque avec robinet attaché, sur meuble en mélaminé, deux tiroirs en état d'usage.

- Un débarras auquel on accède depuis l'entrée, dont le sol est recouvert de linoléum en état d'usage mais réserve car l'intégralité de la surface n'est pas visible. Les murs et plafond, sous peinture, en l'état d'usage.

Le logement est occupé par Mr LAHASSAN Benoist, selon contrat de location avec prise d'effet au 1er Juillet 2022, d'une durée de 36 mois, pour un loyer mensuel de 415,00 € outre provision sur charges, d'un montant mensuel de 150,00 €.

Informations sur le mode de production et de répartition du chauffage et de l'eau (tel que cela ressort du bail précité) :

- Chauffage collectif au gaz,
- Eau chaude sanitaire : gaz avec mode de répartition collective,
- Eau froide collective.

Les immeubles sont plus amplement désignés au procès-verbal de description ci-après annexé.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Les immeubles ci-dessus désignés appartiennent à Madame SEYE Betty pour les avoir acquis aux termes d'un acte reçu par Maître MARTEAU, Notaire à JOUE LES TOURS, le 11 Mars 2009, publié le 26 Mars 2009, Vol. 2009 P N° 2143.

CERTIFICAT D'URBANISME :

Compte tenu de la rigueur des délais de la procédure de saisie immobilière, difficilement compatible avec les délais de délivrance des renseignements d'urbanisme, tout enchérisseur devra avoir fait son affaire personnelle de la situation des biens vendus au regard des règles de l'urbanisme.

Il résulte en outre de la description, que l'immeuble est achevé depuis plus de cinq ans.

Les renseignements d'urbanisme seront annexés ultérieurement.

SATURNISME :

L'immeuble ayant été construit après le 01/01/1949, le constat de risque d'exposition au plomb ne s'applique pas.

CLAUSE TERMITES :

Il est joint au présent un état du bâtiment relatif à la présence de termites, dressé par la SARL JBC DIAGNOSTICS, le 25 Juin 2025.

CLAUSE AMIANTE :

Il est joint au présent :

Un RAPPORT de REPERAGE DES PRODUITS ET MATERIAUX SUSCEPTIBLES de CONTENIR de L'AMIANTE dressé le 25 Juin 2025 par la SARL JBC DIAGNOSTICS IMMOBILIERS, conformément aux Articles R 1334-14 à R 1334-29 et R 1336-5 du Code de la Santé Publique, aux Décrets des 12 Septembre 1997, 13 Septembre 2001 et 3 Mai 2002 et Arrêté du 22/08/2002, révélant que dans l'immeuble visité, il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante.

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE :

Un Diagnostic de Performance Energétique est annexé, dressé le 3 Juillet 2025 par la SARL JBC INGENIERIE, en application des Décrets N° 2006-1114 du 5 Septembre 2006, N° 2006-1147 du 14 Septembre 2006, Arrêtés du 15 Septembre 2006, 17/10/2012 et 24/12/2012.

DIAGNOSTIC DE L'ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE :

Un diagnostic de l'état de l'installation intérieure d'électricité dressé par la SARL JBC DIAGNOSTICS IMMOBILIERS, le 3 Juillet 2025.

DIAGNOSTIC DE L'ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE DE GAZ :

Un diagnostic de l'état de l'installation intérieure de Gaz dressé par la SARL JBC DIAGNOSTICS IMMOBILIERS, le 19 Juin 2025.

ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

Un état des risques et pollutions dressé le 3 Juillet 2025, par la SARL JBC DIAGNOSTICS IMMOBILIERS.

ETAT DES SURFACES

Un état des surfaces avec croquis de repérage, dressé par la SARL JBC DIAGNOSTICS IMMOBILIERS, le 27 Juin 2025.

SELARL Stéphanie MULLET

Huissier de Justice

-

Commissaire de Justice

Près le Tribunal Judiciaire de TOURS
Et la Cour d'Appel d'Orléans

"La Flânerie", 30 Rue de Sepmes 37800 SAINTE MAURE DE TOURAINE
et 5 Rue de Paris 37360 NEUILLE-PONT-PIERRE
Tel : 02 47 24 33 65 - Fax : 02 47 24 36 68
www.tours-huissier37.com - stephaniemullet.hj37@gmail.com

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION



LE 19/06/2025

Première Expédition

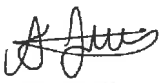
Référence : D19416.00

- Monsieur Alexis LEVESQUE, SOCIETE JBC, Diagnostiqueur immobilier ;
- Monsieur LAHASSAN Benoist, Locataire occupant le logement, ainsi déclaré.

SIGNATURE DES PERSONNES PRESENTES :



Monsieur LAHASSAN Benoist



Monsieur Alexis LEVESQUE
Diagnostiqueur immobilier
SOCIETE JBC

CONDITIONS D'OCCUPATION DU LOGEMENT :

Le logement est actuellement occupé par Monsieur LAHASSAN Benoist, selon bail ci-dessous :

PAGE 1/9

Contrat type de location ou de colocation de logement nu à usage de résidence principale

(Soumis au titre Ier de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986)

I. DÉSIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

Mme MAME-BETTY SEYE-DORONNE personne physique ayant pour mandataire **FONCIA VAL DE LOIRE** administrateur de biens, **Société par actions simplifiée Unipersonnelle**, au capital de 75000 €, dont le siège social est à 37000 Tours - 60 Rue Blaise Pascal, titulaire de la carte professionnelle n° CPI3701201500001167 délivrée par la CCI de **CCI TOURAINE** et ayant une garantie financière délivrée par la **GALIAN - 89 Rue de la Boétie 75008 Paris**, ladite société représentée aux présentes par **Aurelie BRUN FONCIA VAL DE LOIRE - 60 Rue Blaise Pascal Résidence le Nef 37000 Tours**

désigné (s) ci-après « le bailleur »

M. Benoist LAHASSAN
Né (e) le : 4 juillet 1996 à ROUEN

désigné (s) ci-après « le locataire »

Il a été convenu ce qui suit :

II. OBJET DU CONTRAT

Le présent contrat a pour objet la location d'un logement ainsi déterminé :

A. Consistance du logement

RUE FIZEAU/LANGEVIN/PONCELET
37300 JOUE LES TOURS

Dans un immeuble collectif construit le 12 février 1974, d'une surface habitable de **76.57** m², comprenant 3 pièce(s) principale(s), Numéro de lot principal **89**

Autres parties du logement

Appartement de type 3, lot n° 89, au 3ème étage, porte gauche et comprenant: une entrée avec placard, une cuisine aménagée et équipée, un salon avec balcon et véranda, deux chambres, une salle d'eau et un water-closet. éléments d'équipement du logement : cuisine équipée, modalité de production de chauffage: gaz. mode de répartition : collectif modalité de production d'eau chaude sanitaire: gaz mode de répartition : collectif eau froide collective

Eléments d'équipement du logement

Modalité de production de chauffage : GAS

Mode de répartition : ____

Modalité de production d'eau chaude sanitaire : GAS

Mode de répartition :

B. Destination des locaux : Usage d'habitation principale

Le locataire s'engage à occuper le bien à titre de résidence principale. Il est informé que ce mode d'occupation est imposé par le régime de défiscalisation auquel est soumis le bailleur, condition essentielle et déterminante du consentement du bailleur sans laquelle il n'aurait pas contracté.

C. Enumération des locaux, parties, équipements et accessoires de l'immeuble à usage commun :

Portail de barrière automatique, Gardien, Loge gardien, Ascenseur, Espaces verts, Interphone

D. Equipement d'accès aux technologies de l'information et de la communication :

Câble et fibre

III. DATE DE PRISE D'EFFET ET DURÉE DU CONTRAT

Le durée du contrat et sa date de prise d'effet sont ainsi définies :

A. Date de prise d'effet du contrat : 1 septembre 2022
B. Durée du contrat : 36 mois
C. Le cas échéant, Evénement et raison justifiant la durée réduite du contrat de location :

En l'absence de proposition de renouvellement du contrat, celui-ci est, à son terme, reconduit tacitement pour 3 ou 6 ans et dans les mêmes conditions. Le locataire peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné congé. Le bailleur quant à lui peut mettre fin au bail à son échéance et après avoir donné congé, soit pour reprendre le logement en vue de l'occuper lui-même ou une personne de sa famille, soit pour le vendre, soit pour un motif sérieux et légitime.

IV. CONDITIONS FINANCIÈRES

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

A. Loyer

1. Fixation du loyer initial :

a) Montant du loyer mensuel : **415,00 EUR**

dont 0,00 EUR au titre du complément de loyer pour les logements situés dans des communes faisant l'objet d'un arrêté préfectoral.

b) Le cas échéant, Modalités particulières de fixation initiale du loyer applicables dans certaines zones tendues :

- le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers à la relocation : Non
- le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral : Non
- montant du loyer de référence : Non concerné,
- montant du loyer de référence majoré : Non concerné,
- complément de loyer : 0,00 EUR

c) Informations relatives au loyer du dernier locataire :
- *montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire* : **411,73 EUR**
- *date de versement* : **11 juillet 2022**
- date de la dernière révision du loyer : **07 septembre 2021**

2. Modalités de révision :
Le loyer sera révisé tous les ans le 01 septembre en fonction de l'indice de référence des loyers publié par l'INSEE. L'indice de base retenu est celui du 2ème trimestre 2022 d'une valeur 135.84.

L'indexation prendra effet à compter de la demande adressée par le bailleur

B. Charges récupérables

1. Modalité de règlement des charges récupérables: provisions sur charges avec régularisation annuelle
2. Montant des provisions sur charges 150,00 EUR.

C. Le cas échéant, Contribution pour le partage des économies de charges: Art. 23-1 de la loi no 89-462 du 6 juillet 1989

1. Montant et durée de la participation du locataire restant à courir au jour de la signature du contrat : non concerné.
2. Éléments propres à justifier les travaux réalisés donnant lieu à cette contribution : non concerné.

D. Le cas échéant,En cas de colocation souscription par le bailleur d'une assurance pour le compte des colocataires NON

1. Montant total annuel récupérable au titre de l'assurance pour compte des colocataires : **non concerné**
2. Montant récupérable par douzième : **non concerné**

E. Modalités de paiement

- périodicité du paiement : **Mensuel**
- paiement: **d'avance**
- date ou période de paiement: le premier jour ouvrable du terme et pour la première fois à l'instant même pour la période à courir jusqu'à la fin.
- le cas échéant, Lieu de paiement : entre les mains du bailleur ou de son mandataire
- le cas échéant, montant total dû à la première échéance de paiement pour une période complète de location :

Location **415,00 EUR** Charges **150,00 EUR**

V. TRAVAUX

Le cas échéant, Montant des travaux d'amélioration ou de mise en conformité effectués depuis la fin du dernier contrat de location
3.00 EUR

Nature des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence effectués depuis la fin du dernier contrat de location : non concerné

VI. GARANTIES

Montant du dépôt de garantie de l'exécution des obligations du locataire : **415,00 EUR**

VII. CLAUSE DE SOLIDARITÉ

En cas de pluralité de locataires, ces derniers seront tenus solidairement à l'accomplissement de l'ensemble des obligations résultant du présent bail, ce qu'ils acceptent.

VIII. CLAUSE RÉSOLUTOIRE

En cas de non-paiement à son échéance de l'une des sommes dues par le locataire au titre du loyer ou des charges récupérables et deux mois après un commandement de payer délivré par huissier et resté sans effet, ou de non-respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués, résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée, la présente location est résiliée de plein droit et l'expulsion du locataire poursuivie, s'il y a lieu, sur simple ordonnance de référé.

De même, en cas de défaut d'assurance du locataire contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire, un mois après un commandement de s'assurer resté sans effet et si le locataire ne justifie pas dans ce délai qu'il est effectivement assuré, par la production d'une attestation d'assurance, la présente location sera résiliée de plein droit, si bon semble au bailleur, conformément à l'article 7 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, et l'expulsion du locataire poursuivie, s'il y a lieu, sur simple ordonnance de référé.

IX. HONORAIRES DE LOCATION

A. Dispositions applicables

Il est rappelé les dispositions du I de l'article 5 (I) de la loi du 6 juillet 1989, alinéas 1 à 3 : « La rémunération des personnes mandatées pour se livrer ou prêter leur concours à l'entremise ou à la négociation d'une mise en location d'un logement, tel que défini aux articles 2 et 25-3, est à la charge exclusive du bailleur, à l'exception des honoraires liés aux prestations mentionnées aux deuxième et troisième alinéas du présent I.

Les honoraires des personnes mandatées pour effectuer la visite du preneur, constituer son dossier et rédiger un bail sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au preneur pour ces prestations ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à la signature du bail.

Les honoraires des personnes mandatées pour réaliser un état des lieux sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au locataire pour cette prestation ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à compter de la réalisation de la prestation. »

Plafonds applicables:

- montant du plafond des honoraires imputables aux locataires en matière de prestation de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail: 8,00 EUR/m2 de surface habitable;
- montant du plafond des honoraires imputables aux locataires en matière d'établissement de l'état des lieux d'entrée : 3,00 EUR/m2 de surface habitable.

B. Détail et répartition des honoraires

1. Honoraires TTC à la charge du bailleur :

- Prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail : **612,56 EUR**
- le cas échéant. Prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée: **229,72 EUR**
- autres prestations: **0,00 EUR**

2. Honoraires TTC à la charge du locataire :

- Prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail: **612,56 EUR**
- le cas échéant. Prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée: **229,72 EUR**

X. AUTRES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. Le locataire devra faire assurer son mobilier contre l'incendie, toutes explosions ou tous sinistres dus à l'électricité, au gaz ou autres causes, s'assurer également contre les risques locatifs et les recours des voisins, pour les dégâts des eaux et les détériorations immobilières, le tout d'une façon suffisante, auprès d'une compagnie notoirement solvable.
Le locataire pourra être tenu responsable des bris de glace qu'il aurait occasionnés et pourra utilement se garantir contre ce risque.
Le locataire devra justifier au jour de son entrée dans les lieux de la souscription d'une police d'assurance garantissant les risques ci-dessus et du paiement de la prime afférente à l'année en cours en en remettant les photocopies. Le locataire s'engage à maintenir son contrat d'assurance pendant la durée de la location, à en payer les primes et à en justifier chaque année au bailleur ou à son mandataire.

2. Le locataire s'interdit d'user de poêles à combustion lente ainsi que d'utiliser des appareils à gaz en bouteille de type butane ou propane, tant pour le chauffage que pour la cuisine.

3. Le bailleur pourra visiter la chose louée ou la faire visiter par toute personne mandatée par lui, pour la surveillance et l'entretien de l'immeuble et de toutes les installations, une fois par an sous réserve d'en aviser préalablement le locataire.

Il pourra également, en vue de la vente ou de la relocation de l'immeuble loué, faire visiter les biens loués par toute personne mandatée par lui, chaque jour ouvrable durant deux heures. Cette obligation s'imposera en particulier au locataire qui aura reçu congé, même s'il conteste la validité de ce congé. Les moments de visite seront déterminés à la convenance des deux parties.

4. Le vide-ordures s'il en existe un ne pourra être utilisé que pour l'usage auquel il est destiné. En particulier il ne pourra en aucun cas être utilisé pour l'élimination de matières pondéreuses ou dangereuses (telles que bouteilles vides ou pleines, boîtes à conserves etc ...) ou de matières foisonnantes ou compactées (telles que papiers et gros paquets, emballages, etc ...). Les frais de dégorgement causés par un usage abusif seront supportés par les utilisateurs responsables.

5. Le locataire pourra detenir un animal familier à la condition qu'il ne cause aucun dégât à l'immeuble ni aucun trouble de jouissance aux voisins.
La détention de tout animal n'entrant pas dans la catégorie des animaux familiers habituellement considérés comme des animaux de compagnie est interdite, et en particulier celle d un chien appartenant à la première catégorie mentionnée à l'article L. 211-12 du Code rural et de la pêche maritime.

6. Le locataire qui souhaite installer une antenne extérieure ou une parabole ou qui désire se raccorder au réseau interne à l'immeuble devra en avertir préalablement le bailleur, afin que celui-ci puisse, le cas échéant, formuler l'offre de raccordement à une antenne collective prévue par la loi n° 66-457 du 2 juillet 1966 et le decret n°67-1171 du 22 decembre 1967 et éventuellement s'y opposer, en invoquant un motif légitime et sérieux, comme le prévoit cette même loi.

Le locataire qui désire procéder à des travaux de raccordement à un réseau à très haut débit en fibres optiques, à l'installation à l'entretien ou au remplacement de lignes de communication électronique à très haut debit en fibres optiques devra également en informer le bailleur par tous moyens permettant de donner une date certaine à la réception en respectant les formalités prévues par l'article 1er du décret n°2009-53 du 15 janvier 2009

7. Le preneur donne expressément son accord pour que l'avis d'échéance et la quittance de loyer lui soient transmis sous forme dématérialisée. Dès lors, ces documents seront disponibles dans son espace personnalisé MYPONCIA, gratuit et accessible 7j/7, 24 heures/24.

8. T.E.O.M.. Le preneur sera redevable une fois par an par appel separe de la T.E.O.M.

9. CE LOGEMENT A UN DPE : D . Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard de l'ensemble des usages énumérés dans le diagnostic de performance énergétique (chauffage, refroidissement, production d'eau chaude sanitaire, éclairage et auxiliaires de chauffage, de refroidissement, d'eau chaude sanitaire et de ventilation) mentionné à l'article L. 126-26 du code de la construction et de l'habitation . Entre 1277€ et 1457€ Estimation réalisée à partir des prix énergétiques de référence de l'année : 2021

XI. CLAUSE RELATIVE AU(X) CAUTION(S)

- Mme Jacqueline LAHASSAN
- M. Patrick LAHASSAN

se portant caution solidaire du paiement régulier des sommes dues par le preneur et de l'exécution de toutes les conditions du présent bail. Un acte de caution solidaire est annexé au présent bail et indissociable de celui-ci.

XII. CLAUSE RELATIVE À L'INFORMATION CONCERNANT LES SINISTRES RESULTANT DE CATASTROPHES TECHNOLOGIQUES OU NATURELLES

L'immeuble loué étant situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou dans un zone de sismicité le bailleur a déclaré, conformément aux dispositions de l'article L125-5 IV du code de l'environnement que l'immeuble loué ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L125-2 ou de l'article L128-2 du Code des assurances, pendant la période où il en a été propriétaire, ou dont il a été lui-même informé en application du texte précité.

XIII. ANNEXES

Sont annexées et jointes au contrat de location les pièces suivantes :

A. Le cas échéant, un extrait du règlement concernant la destination de l'immeuble dont le locataire reconnait qu'il lui a été communiqué.
B. Un dossier de diagnostic technique comprenant

- un diagnostic de performance énergétique
- un constat de risque d'exposition au plomb pour les immeubles construits avant le 1er janvier 1949
- une copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence de matériaux ou de produits de la construction contenant de l'amiante
- un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz, dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes A compter de la date d'entrée en vigueur de cette disposition, prévus par décret ;
- le cas échéant, un état des risques et pollutions, aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et sols pollués

C. Une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs
D. Un état des lieux lors de la remise des clés
E. Grille de vétusté applicable en cas de dégradations
F. Le cas echeant, Les références aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables

XIV. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leur suite, les parties font élection de domicile : le bailleur chez son mandataire, le locataire dans les lieux loués.

XV. FICHIER INFORMATIQUE

Les données à caractère personnel recueillies par FONCIA VAL DE LOIRE, Société par actions simplifiée Unipersonnelle, filiale de Foncia Groupe, responsable du traitement, font l'objet d'un traitement automatisé pour les besoins de l'exécution de la gestion des biens immobiliers et des clients, et la réalisation d'opérations relatives à la prospection

Ces données sont destinées à Foncia Groupe
Certaines peuvent être transmises aux autres entités du Groupe, ou à des partenaires, à des fins de prospection dans le cadre des activités liées à l'exécution du présent contrat ou la communication de services analogues.

Si vous recevez, de la part de Foncia Groupe ou de ses autres entités, des offres pour des services directement liés à votre contrat ou vos demandes, vous disposerez systématiquement de la faculté de vous désinscrire des communications-support de l'envoi de ces offres

Elles seront conservées durant toute la durée de la relation commerciale et pendant une durée maximale de 5 ans à compter de la fin de la relation commerciale conformément à l'article 2224 du code civil et à l'article L561-12 du code monétaire et financier relatif à l'obligation de conservation des informations des clients dans le cadre de la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme. Les registres légaux tenus par FONCIA VAL DE LOIRE, Société par actions simplifiée Unipersonnelle doivent être conservés pendant dix ans (articles 53, 65 et 72 du décret du 20 juillet 1972)

Conformément à la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 dans sa version en vigueur et au Règlement européen (UE) 2016/679, vous disposez d'un droit d'accès, de rectification, de portabilité, de limitation et de suppression des informations vous concernant - à formuler auprès de Foncia Groupe en contactant directement FONCIA VAL DE LOIRE, Société par actions simplifiée Unipersonnelle ou le délégué à la protection des données (DPO) à l'adresse mail suivante : dpo@foncia.fr.

Vous disposez également du droit de faire une réclamation auprès de la CNIL, sur son site internet ou par voie postale CNIL 3 Place de Fontenoy TSA 80715 - 75334 PARIS Cedex 07.

XVI. PROTECTION DES DONNÉES

M. BENOIST LAHASSAN

☐ (Fo) J'autorise FONCIA à transférer mes données à ses partenaires afin qu'ils me fassent parvenir des informations sur leurs produits et services.

Notice d'information annexée au contrat type de location

Préambule

Le régime de droit commun des baux d'habitation, applicable aux locations de logements constituant la résidence principale des locataires est défini principalement par la loi no 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs.

La présente notice d'information rappelle les principaux droits et obligations des parties ainsi que certaines des voies de conciliation et de recours possibles pour régler leurs litiges. Si la plupart des règles s'appliquent indifféremment à l'ensemble des locations, la loi prévoit certains aménagements pour les locations meublées ou les colocations afin de prendre en compte les spécificités attachées à ces catégories de location. Pour prétendre à la qualification de meublé, un logement doit être équipé d'un mobilier en nombre et en qualité suffisants pour permettre au locataire d'y dormir, manger et vivre convenablement au regard des exigences de la vie courante (titre 1er bis de la loi du 6 juillet 1989). Les colocations, définies comme la location d'un même logement par plusieurs locataires, sont soumises au régime applicable le cas échéant aux locations nues ou meublées et aux règles spécifiques prévues par la loi en matière de colocation (art. 8-1).

1. Etablissement du bail

1.1. Forme et contenu du contrat

Le contrat de location est établi par écrit et respecte un bail type défini par décret. Le bail peut être établi directement entre le bailleur et le locataire, éventuellement avec l'aide d'un intermédiaire (agent immobilier, administrateur de biens, huissier, notaire...). Il doit être fait en autant d'originaux que de parties et remis à chacune d'elles. Le contrat de location doit comporter certaines mentions et notamment l'identité des parties, la description du logement, sa surface habitable et les conditions financières du contrat. Ainsi, en cas d'inexactitude supérieure à 5 % de la surface habitable mentionnée au bail d'une location nue, le locataire peut demander une diminution de loyer proportionnelle à l'écart findingé (art. 3 et 3-1). Certaines clauses sont interdites. Si elles figurent dans le contrat, elles sont alors considérées comme étant inapplicables. Il s'agit notamment des clauses qui imposent comme mode de paiement du loyer le prélèvement automatique, qui prévoient des pénalités en cas de retard dans le paiement du loyer, qui interdisent au locataire d'héberger des personnes ne vivant pas habituellement avec lui, qui prévoient des frais de délivrance ou d'envoi de quittance, etc. (art. 4). Le bailleur est tenu de remettre au locataire un certain nombre de documents lors de la signature du contrat, et notamment un dossier de diagnostic technique (art. 3-3).

1.2. Durée du contrat

Location d'un logement nu :

Le bail d'un logement nu est conclu pour une durée minimum de trois ans lorsque le bailleur est une personne physique (par exemple, un particulier) ou une société civile immobilière familiale, et de six ans lorsqu'il est une personne morale (par exemple, une société, une association).

A la fin du bail et à défaut de congé donné par l'une ou l'autre des parties, le bail est renouvelé sur proposition du bailleur ou reconduit automatiquement et dans les mêmes conditions pour trois ans lorsque le bailleur est une personne physique ou une société civile immobilière familiale, et pour six ans lorsqu'il est une personne morale (art. 10).

Par exception, la durée peut être inférieure à trois ans, mais d'au minimum un an, si le bailleur (personne physique, membre d'une société civile immobilière familiale ou d'une indivision) prévoit de reprendre son logement pour des raisons familiales ou professionnelles. Les raisons et l'événement invoqué pour justifier la reprise doivent impérativement figurer dans le bail. Le bailleur confirme au locataire, par lettre recommandée avec avis de réception, au minimum deux mois avant la fin du bail que l'événement est réalisé et qu'il reprendra le logement à la date prévue. Si la réalisation de l'événement justifiant la reprise du logement est différée, le bailleur peut également proposer dans les mêmes délais un ultime report du terme du contrat. Lorsque l'événement ne s'est pas produit ou n'a pas été confirmé, le bail se poursuit jusqu'au délai de trois ans (art. 11).

Location d'un logement meublé :

Le contrat de location d'un logement meublé est conclu pour une durée d'au moins un an. A la fin du bail et à défaut de congé donné par le bailleur ou le locataire ou de proposition de renouvellement, le bail est reconduit automatiquement et dans les mêmes conditions pour un an.

Lorsque le locataire est un étudiant, les parties peuvent convenir d'un bail d'une durée de neuf mois qui n'est pas reconductible tacitement. Dans ce cas, si les parties ne conviennent pas de la reconduction du contrat, celui-ci prend fin à son terme (art. 25-7).

1.3. Conditions financières de la location

1.3.1 *Loyer*

1.3.1.1. Fixation du loyer initial

En principe, le loyer initial est fixé librement entre les parties au contrat. Cependant, dans certaines zones où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement, les loyers peuvent être encadrés par deux mécanismes complémentaires au moment de la mise en location.

La liste des communes comprises dans ces «zones de tension du marché locatif» est fixée par décret.

Logements situés dans des «zones de tension du marché locatif» (art. 18) :

Pour l'ensemble des communes comprises dans ces zones, un décret fixe chaque année le montant maximum d'évolution des loyers en cas de relocation d'un logement. Ainsi, au moment du changement de locataire, le loyer d'un bien ne peut plus excéder le dernier loyer appliqué, revalorisé sur la base de l'évolution de l'indice de référence des loyers (IRL). L'augmentation de loyer peut être supérieure dans des cas particuliers: lorsque certains travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence sont réalisés par le bailleur ou lorsque le loyer est manifestement sous-évalué. Par ailleurs, les logements faisant l'objet d'une première location, les logements inoccupés par un locataire depuis plus de dix-huit mois et les logements ayant fait l'objet, depuis moins de six mois, de travaux d'amélioration d'un montant au moins égal à la dernière année de loyer, sont exclus du champ de ce dispositif.

Logements situés dans certaines «zones de tension du marché locatif» dotées d'un observatoire local des loyers agréé (art. 17 et 25-8) :

Un mécanisme complémentaire d'encadrement du niveau des loyers des logements mis en location peut s'appliquer dans les communes qui sont dotées d'un observatoire local des loyers agréé par l'Etat. Ce dispositif s'appuie sur des références de loyers déterminées à partir des données représentatives des loyers du marché locatif local produites par les observatoires locaux des loyers dans le respect de prescriptions méthodologiques définies par un conseil scientifique.

À partir de ces données, les préfets concernés fixent annuellement par arrêté et pour chaque catégorie de logement et secteur géographique donnés, des références de loyers (loyer de référence, loyer de référence majoré et loyer de référence minoré) exprimées par un prix au mètre carré de surface habitable.

Dans les territoires où l'arrêté préfectoral est pris, le loyer au mètre carré des logements mis en location ne peut pas excéder le loyer de référence majoré, ce dernier devant être mentionné dans le contrat de location. Toutefois, lorsque le logement présente certaines caractéristiques, le bailleur peut fixer un loyer supérieur au loyer de référence majoré en appliquant un complément de loyer au loyer de base, lorsque celui-ci est égal au loyer de référence majoré correspondant au logement. Le montant de ce complément de loyer et les caractéristiques le justifiant doivent être mentionnés dans le contrat de location. Le locataire dispose d'un délai de trois mois pour contester ce complément de loyer en saisissant d'abord la commission départementale de conciliation compétente, et, en l'absence d'accord entre les parties, en ayant recours au juge.

1.3.1.2. Evolution du loyer en cours de contrat

1.3.1.2.1. **Révision annuelle du loyer** (art. 17-1) :

Lorsqu'une clause le prévoit, le loyer peut être révisé, une fois par an, à une date de révision indiquée au bail ou, à défaut, à la date anniversaire du bail. Cette augmentation annuelle du loyer ne peut être supérieure à la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE. Cet indice correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation, hors tabac et hors loyers.

L'indice de référence à prendre en compte est celui du trimestre qui figure dans le bail ou, à défaut, le dernier indice publié à la date de signature du contrat. Il est à comparer avec l'indice du même trimestre connu à la date de révision.

Le bailleur dispose d'un délai d'un an, à compter de la date de révision, pour en faire la demande. La révision prend effet au jour de sa demande: elle ne peut donc pas être rétroactive.

Passé ce délai, la révision du loyer pour l'année écoulée n'est plus possible.

Si le bail ne prévoit pas de clause de révision, le loyer reste le même pendant toute la durée de la location.

1.3.1.2.2. **Evolution du loyer consécutive à des travaux** (art. 6 et 17-1) :

Exceptionnellement, le loyer d'un logement répondant aux caractéristiques de décence peut être revu à la hausse ou à la baisse en cours de bail lorsque le bailleur et le locataire ont convenu de travaux que l'une ou l'autre des parties fera exécuter à ses frais durant l'exécution du contrat.

La clause du contrat de location ou l'avenant qui prévoient cet accord doit fixer la majoration ou la diminution de loyer applicable suite à la réalisation des travaux et, selon le cas, fixer ses modalités d'application. Lorsqu'elle concerne des travaux à réaliser par le bailleur, cette clause ne peut porter que sur des travaux d'amélioration.

1.3.1.3. Ajustement du loyer au renouvellement du bail (art. 17-2 et 25-9)

Hors «zones de tension du marché locatif,» le loyer ne fait l'objet d'aucune réévaluation au moment du renouvellement du bail sauf s'il est manifestement sous-évalué. Ainsi, à l'expiration du bail, si le bailleur considère que le loyer est manifestement sous- évalué, il peut proposer une augmentation de loyer, en se référant aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables.

Il doit faire cette proposition au moins six mois avant le terme du contrat par lettre recommandée avec accusé de réception, par acte d'huissier ou remis en main propre contre récépissé ou émargement. Cette proposition doit reproduire intégralement, sous peine de nullité, les dispositions légales relatives à la réévaluation de loyer (art. 17-2 [3]) et indiquer le montant du nouveau loyer proposé ainsi que la liste des références de loyers ayant servi à le déterminer.

En cas de désaccord ou à défaut de réponse du locataire quatre mois avant le terme du contrat, la commission départementale de conciliation peut être saisie. Celle-ci s'efforce de concilier les parties et en cas d'échec rend un avis pouvant être transmis au juge saisi par l'une ou l'autre des parties.

A défaut de conciliation, le bailleur peut alors saisir le juge d'instance qui fixera alors lui-même le loyer applicable.

Si, au terme du contrat, aucun accord n'est trouvé, ou si le juge d'instance n'est pas saisi, le contrat est reconduit aux mêmes conditions de loyer (éventuellement révisé, si une clause le prévoit).

Lorsqu'une hausse du loyer a été convenue entre les parties ou fixée judiciairement, celle-ci s'applique progressivement au cours du bail renouvelé :

– lorsque la hausse est inférieure ou égale à 10 % de l'ancien loyer, l'augmentation est échelonnée par tiers sur trois ans, si le bailleur est un particulier, ou par sixième sur six ans, s'il est une personne morale. Cette hausse s'entend hors révision annuelle liée à la variation de l'indice de référence des loyers,

– lorsque la hausse est supérieure à 10 % de l'ancien loyer, elle doit être, dans tous les cas, étalée par sixième sur six ans. L'étalement par sixième s'applique même si le bail est renouvelé pour une durée inférieure à six ans, par exemple pour trois ans. Dans ce cas, l'augmentation continue à s'échelonner lors du renouvellement suivant.

Enfin, sur certains territoires (cf. § 1.3.1.1), les modalités d'ajustement du loyer au renouvellement du contrat connaissent certaines particularités :

– dans l'ensemble des zones «de tension du marché locatif», un décret limite la hausse de loyer applicable au renouvellement de bail;

– dans les zones «de tension du marché locatif» dotées d'un observatoire local des loyers et pour lesquelles un arrêté préfectoral fixe des références de loyers, deux procédures d'encadrement des loyers au stade du renouvellement du bail sont ouvertes:

- le locataire peut engager une action en diminution de loyer si le montant du loyer fixé au contrat (hors montant du complément de loyer) s'avère supérieur au loyer de référence majoré publié par le préfet. Il doit alors faire une proposition au bailleur, au moins cinq mois avant le terme du bail, par lettre recommandée avec accusé de réception, par acte d'huissier ou remis en main propre contre récépissé ou émargement;

- le bailleur peut engager une action en réévaluation du loyer dès lors que le loyer fixé au bail est inférieur au loyer de référence minoré publié par le préfet. Il doit alors faire une proposition au locataire, au moins six mois avant le terme du bail et dans les mêmes conditions de forme, qui ne peut être supérieure au loyer de référence minoré.

1.3.2. *Charges locatives (art. 23)*

Les charges locatives, ou charges récupérables, correspondent à certaines catégories de dépenses prises en charge par le bailleur, mais qui peuvent être récupérées auprès du locataire. Elles sont la contrepartie de services rendus liés à la chose louée, de dépenses d'entretien courant et de menues réparations relatives aux parties communes, et de certaines impositions liées à des services au locataire.

La liste des charges récupérables est limitativement énumérée par un décret [1] qui distingue huit postes de charges.

Le bailleur peut donc récupérer ces charges auprès des locataires de deux manières :

– de manière ponctuelle en appuyant les justificatifs des dépenses engagées;

- de manière régulière par versement périodique de provisions pour charges, par exemple tous les mois ou tous les trimestres. Si les charges sont payées par provision, une régularisation doit être effectuée chaque année en comparant le total des provisions versées par le locataire avec les dépenses effectives engagées par le bailleur pendant l'année. Si les provisions sont supérieures aux dépenses réelles, celui-ci doit reverser le trop-perçu au locataire; dans le cas contraire, il peut exiger un complément.

Le montant des charges récupérées par le bailleur doit être dans tous les cas justifié.

C'est ainsi que le bailleur doit communiquer au locataire :

- le décompte des charges locatives par nature de charges (électricité, eau chaude, eau froide, ascenseur...);

- le mode de répartition entre les locataires si le logement est situé dans un immeuble collectif;
- une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire collectives.

Dans les six mois suivant l'envoi du décompte, le bailleur doit tenir à la disposition du locataire l'ensemble des pièces justificatives de charges complémentaires (factures, contrats de fournitures). À compter du 1er septembre 2015, il doit transmettre le récapitulatif des charges du logement par voie dématérialisée ou par voie postale dès lors que le locataire en fait la demande.
Si la régularisation des charges n'a pas été effectuée dans l'année suivant leur exigibilité, le locataire peut exiger un paiement échelonné sur douze mois (art. 23).
Location de logement meublé et colocation (de logement nu ou meublé) :
Les parties peuvent opter, lors de la conclusion du contrat, pour la récupération des charges, en fonction des dépenses réellement engagées comme décrit précédemment, ou sous la forme d'un forfait. Dans ce cas, le montant du forfait est fixé dès la conclusion du contrat et ne donne pas lieu à régularisation. Ce montant, éventuellement révisé chaque année dans les mêmes conditions que le loyer, ne doit pas être manifestement disproportionné au regard des charges dont le locataire se serait acquitté sur justification des dépenses engagées par le bailleur (art. 8-1 et 25-10).
(1) Décret no 87-713 du 26 août 1987 pris en application de l'article 18 de la loi no 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière et fixant la liste des charges récupérables.

1.3.3. *Contribution du locataire au partage des économies de charges (art. 23-1)*

Dans le cadre d'une location nue, une contribution financière peut être demandée au locataire en plus du loyer et des charges lorsque le bailleur a réalisé dans les parties privatives d'un logement, ou dans les parties communes de l'immeuble, des travaux d'économies d'énergie.
Cette contribution, limitée au maximum à quinze années et dont le montant est fixe et non révisable, peut être demandée au locataire au titre du partage des économies de charge à partir de la date d'achèvement des travaux, dans des conditions strictement fixées par les textes.

1.3.4. *Modalités de paiement (art. 6 et 17-1)*

Le paiement du loyer et des charges doit être effectué à la date prévue au contrat. Le bailleur est tenu de transmettre gratuitement au locataire qui en fait la demande, une quittance, qui indique le détail des sommes versées par le locataire en distinguant le loyer et les charges. Avec l'accord du locataire, la quittance peut être transmise par voie dématérialisée. Aucuns frais liés à la gestion du paiement d'échéance ou de la quittance ne peuvent être facturés au locataire (art. 21).

1.4. Garanties (art. 6 et 17-1)

Fréquemment, le bailleur exige certaines garanties pour se prémunir de l'inexécution des obligations du locataire. Pour ce faire, le bailleur dispose de différents moyens, strictement encadrés par la loi.

1.4.1. *Dépôt de garantie (art. 22)*

Le contrat de location peut prévoir le paiement d'un dépôt de garantie qui sert à couvrir les éventuels manquements du locataire à ses obligations locatives.
Son montant doit obligatoirement figurer dans le bail. Il ne peut pas être supérieur à un mois de loyer, hors charges, pour les locations nues et ne peut faire l'objet d'aucune révision en cours ou au renouvellement du bail.
Pour les locations meublées, le montant du dépôt est limité à deux mois de loyer (art. 25-8).
Au moment de la signature du bail, le dépôt de garantie est versé au bailleur directement par le locataire ou par l'intermédiaire d'un tiers.
Les modalités de restitution du dépôt de garantie à la fin du bail sont précisées dans la partie 3.2.2.

1.4.2. *Garantie autonome (art. 22-1-1)*

Une garantie autonome peut être souscrite en lieu et place du dépôt de garantie, dans la limite du montant de celui-ci. Appliquée au contrat de location, la garantie autonome est l'engagement par lequel le garant s'oblige, en cas de non-respect par le locataire de ses obligations, à verser une somme, soit à première demande, soit suivant des modalités convenues sans pouvoir opposer aucune exception à l'obligation garantie.

1.4.3. *Cautionnement (art. 22-1)*

La caution est la personne qui, dans un document écrit appelé «Acte de cautionnement», s'engage envers le bailleur à payer les dettes locatives du locataire et à exécuter les obligations qui lui incombent en cas de défaillance de sa part (ex.: loyers, charges, frais de remise en état du logement ,).

Exigibilité :

Le bailleur ne peut exiger de cautionnement, à peine de nullité, s'il a déjà souscrit une assurance, ou toute autre forme de garantie, garantissant les obligations locatives (ex.: garantie des risques locatifs, assurance privée) sauf si le logement est loué à un étudiant ou un apprenti.

En principe, lorsque le bailleur est une personne morale, hors société immobilière familiale, une caution ne peut être demandée que si le logement est loué à un étudiant qui ne bénéficie pas d'une bourse de l'enseignement supérieur ou si elle est apportée par certains organismes.

Le bailleur ne peut enfin pas refuser la caution présentée au motif qu'elle ne possède pas la nationalité française ou qu'elle ne réside pas sur le territoire métropolitain.

Forme et contenu de l'acte de cautionnement:

L'engagement de caution doit être écrit. Le bailleur doit remettre un exemplaire du contrat de location à la caution. L'engagement de caution doit obligatoirement comporter certaines informations, écrites de la main de la caution

Durée de l'engagement :

Engagement sans durée: Si aucune durée d'engagement ne figure dans l'acte, la caution peut mettre fin à son engagement à tout moment par lettre recommandée avec avis de réception.

Toutefois, la résiliation signifiée au bailleur ne prend effet qu'à l'expiration du bail en cours. En pratique, la caution qui résilie son engagement reste donc tenue des dettes locatives jusqu'à la fin du contrat de location en cours, elle n'en est plus tenue lorsque le bail est reconduit ou renouvelé.

Engagement à durée déterminée:

Quand une durée précise est indiquée dans l'acte de cautionnement, la caution ne peut pas résilier son engagement. Elle est tenue des dettes locatives jusqu'à la date initialement prévue.

Colocation (de logement loué nu ou meublé) (art. 8-1):

Dans une colocation, les colocataires et les personnes qui se portent caution pour leur compte peuvent être solidairement tenus responsables du paiement du loyer. Lorsqu'un des colocataires donne congé, cette solidarité cesse lorsqu'un nouveau colocataire le remplace ou, à défaut de remplaçant, au bout de six mois après la fin du délai de préavis du congé.

Par ailleurs, l'engagement de la personne qui s'est portée caution pour le colocataire sortant cesse dans les mêmes conditions. A cet effet, l'acte de cautionnement doit nécessairement identifier un des colocataires.

1.5. Etat des lieux (art. 3-2)

Lors de la remise et de la restitution des clés, un état des lieux doit être établi. Ce document décrit l'état du logement loué avec précision, ainsi que les équipements qu'il comporte. En comparant l'état des lieux dressé à l'arrivée et au départ du locataire, le bailleur pourra demander réparation des détériorations causées par le locataire. A défaut d'état des lieux d'entrée, le logement est présumé avoir été délivré en bon état sauf si le locataire en apporte la preuve contraire ou si le bailleur a fait obstacle à l'établissement de l'état des lieux.

Il est établi par écrit contradictoirement et amiablement par le bailleur et le locataire ou par un tiers mandaté par les deux parties. Un exemplaire doit être remis à chaque partie. L'état des lieux d'entrée peut dans certains cas être complété ultérieurement à sa réalisation. Le locataire peut demander au bailleur ou à son représentant de compléter l'état des lieux d'entrée dans les dix jours suivant sa date de réalisation pour tout élément concernant le logement, ou durant le premier mois de la période de chauffe concernant l'état des éléments de chauffage. Si le bailleur refuse de compléter l'état des lieux, le locataire peut saisir la commission départementale de conciliation dont dépend le logement.

Si les parties ne peuvent établir l'état des lieux de manière contradictoire et amiable (par exemple, si l'une des parties ne se présente pas ou si les parties ne s'accordent pas sur le contenu de l'état des lieux), le bailleur ou le locataire peut faire appel à un huissier pour l'établir. Ce dernier doit aviser les parties au moins sept jours à l'avance par lettre recommandée avec avis de réception. Dans ce cas, les frais d'huissier sont partagés par moitié entre le bailleur et le locataire. Les tarifs sont fixés et déterminés par décret (2).

Location de logement meublé :

Au-delà de l'état des lieux, un inventaire et un état détaillé du mobilier doivent également être établis, sans que cela ne puisse donner lieu à une prise en charge financière supplémentaire du locataire (art. 25-5).

(2) Décret n° 96-1080 du 12 décembre 1996 portant fixation du tarif des huissiers de justice en matière civile et commerciale

2. Droits et obligations des parties

Au-delà des conditions particulières prévues par le contrat de location, bailleurs et locataires sont soumis à un certain nombre d'obligations prévues par la loi durant l'exécution du contrat.

2.1. Obligations générales du bailleur (art. 6)

Délivrer un logement décent: Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent, ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments de confort le rendant conforme à l'usage d'habitation. Un décret (3) détermine les caractéristiques relatives à la sécurité physique et à la santé des locataires, aux éléments d'équipements et de confort et à la surface et au volume habitable que doit respecter un logement décent.

Si le logement ne satisfait pas ces caractéristiques, le locataire peut demander au bailleur sa mise en conformité.
A défaut de réponse de celui-ci à la demande de mise en conformité dans un délai de deux mois ou à défaut d'accord entre les parties, la commission départementale de conciliation peut être saisie par l'une ou l'autre des parties. A défaut de saisine ou d'accord finalisé par la commission, le juge peut être saisi du litige aux fins de déterminer la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution.

Délivrer un logement en bon état : Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement en bon état d'usage et de réparations, et doté d'équipements en bon état de fonctionnement.
Si le logement n'est pas en bon état, les parties peuvent convenir, par une clause expresse insérée dans le bail, de travaux que le locataire exécutera ou fera exécuter en contrepartie d'une réduction de loyer pendant une période déterminée (cf. § 1.3.1.2.2). Une telle clause ne peut concerner que des logements répondant déjà aux caractéristiques de décence.
Entretenir le logement: Le bailleur est tenu d'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat, et d'y faire toutes les réparations nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués, en dehors de tout ce qui touche aux réparations locatives (menues réparations et entretien courant à la charge du locataire, cf. partie 2.2).

Aménagements réalisés par le locataire : Le bailleur ne peut s'opposer aux aménagements que son locataire souhaite réaliser dans le logement, à condition qu'il ne s'agisse pas de travaux de transformation.
A titre d'exemple, la modification du coloris des peintures ou la pose du papier peint pourraient être considérés comme de simples aménagements du logement que le bailleur ne saurait interdire. En revanche, le fait d'abattre une cloison ou de transformer une chambre en cuisine constituerait une transformation nécessitant préalablement une autorisation écrite du bailleur.

Usage du logement: Le bailleur doit assurer au locataire un usage paisible du logement. Le logement loué est le domicile du locataire. A ce titre, il en a la jouissance exclusive et peut utiliser les lieux librement dans le respect du contrat de location et, le cas échéant, d'un règlement intérieur à l'immeuble. Il peut aussi inviter ou héberger les personnes de son choix.
Dès lors, le bailleur n'a pas le droit d'imposer un droit de visite à son locataire en dehors de certaines circonstances (vente du logement, départ du locataire...), d'interdire l'accès au logement à des personnes autres que la famille du locataire, de pénétrer dans le logement sans l'accord du locataire, de lui interdire d'avoir des animaux familiers, de lui interdire de fumer, etc.
En cas de troubles de voisinage causés par les personnes qui occupent ces locaux, le bailleur doit, après leur avoir adressé une mise en demeure dûment motivée, utiliser les droits dont il dispose en propre afin de faire cesser ces troubles de voisinage.

(3) Décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 pris en application de l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986

2.2. Obligations générales du locataire (art. 7)

Paiement du loyer et des charges: Le locataire doit payer le loyer et les charges à la date prévue au contrat.

Le locataire ne doit en aucun cas cesser de payer de lui-même, sans autorisation d'un juge, tout ou partie de son loyer sous prétexte que le bailleur ne respecte pas ses obligations.

Utilisation du logement :
Le locataire jouit librement de son logement pendant toute la durée de la location, mais il doit respecter certaines obligations en la matière:
– le locataire est tenu d'utiliser paisiblement son logement et dans le respect de la tranquillité du voisinage.
– le locataire doit veiller à respecter le règlement intérieur à l'immeuble, lorsque ce logement est situé dans un immeuble collectif (appartement). Ce règlement peut par exemple interdire certaines pratiques (ex : pose de jardinières, de linge aux fenêtres);

– le locataire doit respecter la destination prévue au sein du contrat de location. Par exemple, le local peut être loué à usage d'habitation uniquement, dès lors le locataire ne peut y exercer une activité commerciale;
– le locataire ne peut sous-louer tout ou partie de son logement sans l'accord écrit du bailleur. Dans l'hypothèse où le bailleur donne son accord, le montant du loyer au mètre carré de surface habitable appliqué au sous-locataire ne peut en aucun cas excéder celui payé par le locataire principal. Le locataire est également tenu de transmettre au sous-locataire l'autorisation écrite du bailleur et la copie du bail en cours.

Travaux :
– le locataire a le droit d'aménager librement le logement qu'il occupe (changement de moquette, pose de papier peint, modification des peintures...). Il ne peut toutefois y faire de travaux de transformation sans l'accord écrit du bailleur. A défaut, celui-ci peut, lors du départ du locataire, conserver le bénéfice des transformations sans indemnisation. Il peut aussi exiger la remise immédiate en l'état des lieux aux frais du locataire. En cas de litige, le caractère des travaux (simple aménagement ou transformation) relève de l'appréciation du juge;
– le locataire doit laisser exécuter dans son logement certains travaux décidés par le bailleur: les réparations urgentes, les travaux d'amélioration ou d'entretien du logement loué ou des parties communes, les travaux d'amélioration de la performance énergétique et les travaux de mise aux normes de décence. Avant le début des travaux, le bailleur est tenu de remettre au locataire une notification de travaux, par lettre remise en main propre ou par courrier recommandé avec avis de réception, précisant leur nature et les modalités de leur exécution. Pour la préparation et la réalisation de ces travaux, le locataire est tenu de permettre l'accès à son logement tous les jours sauf les samedis, dimanches et jours fériés (à moins qu'il ne donne son accord pour que les travaux soient réalisés pendant ces jours).
Si les travaux durent plus de vingt et un jours et affectent l'utilisation du logement, une réduction de loyer peut être appliquée au profit du locataire. En cas d'abus (travaux à caractère vexatoire, ne respectant pas les conditions prévues dans la notification de travaux, rendant l'utilisation du logement impossible ou dangereuse), le locataire peut également saisir le juge pour interrompre ou interdire les travaux.

Entretien :
Le locataire doit veiller à maintenir en l'état le logement qu'il occupe. A ce titre :
– le locataire doit prendre en charge l'entretien courant, les menues réparations du logement et des équipements mentionnés dans le contrat (ex : maintien en état de propreté, remplacement d'ampoules, etc.) ainsi que l'ensemble des réparations locatives dont la liste est définie par décret (4) sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure;
– le locataire est responsable des dégradations ou pertes qui pourraient survenir en cours de bail dans le logement, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par la faute d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement.

Assurance :
Le locataire est tenu de s'assurer contre les risques locatifs (principalement dégâts des eaux, incendie, explosion) et de le justifier lors de la remise des clefs puis chaque année à la demande du bailleur, par la remise d'une attestation. S'il ne le fait pas, le bailleur peut demander la résiliation du bail ou souscrire une assurance à la place du locataire en lui répercutant le montant de la prime. En cas de colocation, dans un logement nu ou meublé, les parties peuvent convenir dès la conclusion du contrat de la souscription par le bailleur d'une assurance pour le compte des colocataires.
(4) Décret no 87-712 du 26 août 1987 relatif aux réparations locatives

3. Fin de contrat et sortie du logement

3.1. Congés (art. 15 et 25-8)

Les parties peuvent unilatéralement, dans les conditions déterminées par la loi, mettre fin au contrat de location et donner congé.

3.1.1. *Congé délivré par le locataire*

Motifs: le locataire peut donner congé à tout moment et sous réserve de respecter certaines conditions de forme. Le congé est effectif à l'expiration d'un délai de préavis variable selon les circonstances de son départ.

Forme: le locataire qui souhaite quitter son logement doit notifier son congé au bailleur par lettre recommandée avec avis de réception, acte d'huissier, ou remise en main propre contre émargement ou récépissé.

Effets: la réception de la lettre de congé par le bailleur fait courir un délai de préavis pendant lequel le locataire reste tenu au paiement de son loyer, même s'il a déjà quitté le logement, sauf si, en accord avec le locataire sortant, un nouveau locataire occupe le logement avant la fin du délai de préavis

Durée du délai de préavis :

Location nue:

Le délai de préavis est en principe de trois mois. Ce délai est réduit à un mois lorsque le logement est situé dans des «zones de tension du marché locatif» ou lorsque le locataire justifie d'une des situations suivantes: obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi, état de santé justifiant un changement de domicile et constaté par un certificat médical, bénéficie du revenu de solidarité active ou de l'allocation adulte handicapé, attribution d'un logement social. Le locataire doit alors préciser le motif de son départ et le justifier à l'occasion de la notification de congé. À défaut, le préavis de trois mois s'applique

Location meublée:

Le délai de préavis est d'un mois.

Travaux:

– le locataire a le droit d'aménager librement le logement qu'il occupe (changement de moquette, pose de papier peint, modification des peintures...). Il ne peut toutefois y faire de travaux de transformation sans l'accord écrit du bailleur. A défaut, celui-ci peut, lors du départ du locataire, conserver le bénéfice des transformations sans indemnisation. Il peut aussi exiger la remise immédiate en l'état des lieux aux frais du locataire. En cas de litige, le caractère des travaux (simple aménagement ou transformation) relève de l'appréciation du juge;

– le locataire doit laisser exécuter dans son logement certains travaux décidés par le bailleur: les réparations urgentes, les travaux d'amélioration ou d'entretien du logement loué ou des parties communes, les travaux d'amélioration de la performance énergétique et les travaux de mise aux normes de décence. Avant le début des travaux, le bailleur est tenu de remettre au locataire une notification de travaux, par lettre remise en main propre ou par courrier recommandé avec avis de réception, précisant leur nature et les modalités de leur exécution. Pour la préparation et la réalisation de ces travaux, le locataire est tenu de permettre l'accès à son logement tous les jours sauf les samedis, dimanches et jours fériés (à moins qu'il ne donne son accord pour que les travaux soient réalisés pendant ces jours).

Si les travaux durent plus de vingt et un jours et affectent l'utilisation du logement, une réduction de loyer peut être appliquée au profit du locataire. En cas d'autres travaux à caractère vexatoire, ne respectant pas les conditions prévues dans la notification de travaux, rendant l'utilisation du logement impossible ou dangereuse) le locataire peut également saisir le juge pour interrompre ou interdire les travaux

3.1.2. *Congé délivré par le bailleur*

Motifs : le bailleur peut donner congé à son locataire à l'échéance du bail et dans trois cas :

1. Le bailleur souhaite reprendre le logement pour l'occuper à titre de résidence principale, ou y loger un proche [9]

2. Le bailleur souhaite vendre le logement inoccupé. Le locataire est alors prioritaire pour acquérir le logement. Le bailleur doit lui donner congé en lui indiquant le prix et les conditions de la vente. Cela constitue une offre de vente.

3. Le bailleur met fin au bail pour un motif légitime et sérieux, non-respect par le locataire de l'une de ses obligations, retards répétés de paiement des loyers, défaut d'entretien du logement, troubles de voisinage, etc.

Des restrictions peuvent s'appliquer quant à la possibilité pour le bailleur de donner congé, notamment en fonction du niveau de ressources et de l'âge du locataire ou, en location nue, lorsque le congé du bailleur est consécutif à l'acquisition d'un logement occupé.

Forme et délais :

La notification du congé doit être adressée à chacun des cotitulaires du bail par lettre recommandée avec avis de réception, acte d'huissier, ou remise en main propre contre récépissé. Le délai de préavis court à compter de la réception du courrier ou du passage de l'huissier. La notification contient le motif du congé et d'autres informations en fonction du motif invoqué

Location nue :
Le préavis doit être délivré au moins six mois avant la fin du bail. Le bailleur doit joindre une notice d'information définie par arrêté ministériel et relative à ses propres obligations et aux voies de recours et d'indemnisation du locataire en cas de congé pour reprise ou vente.

Location meublée
Le préavis doit être délivré au moins trois mois avant la fin du bail.

Effet : si le locataire quitte le logement avant l'expiration du préavis, le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps réel d'occupation du logement

Sanction du congé frauduleux : si le motif du congé ne correspond pas à la réalité, le locataire peut le contester devant le juge. Par ailleurs, le bailleur qui délivre un congé pour vendre ou pour habiter frauduleusement risque une amende pénale pouvant aller jusqu'à 6 000 € ou 30000 € s'il s'agit d'une personne morale.

(6) Congé pour reprise du 01/03, lorsque le bailleur ne reprend un logement à usage d'habitation que pour le loger lui-même ou pour le faire habiter par un membre de son foyer.

3.2.Sortie du logement

3.2.1. *Etat des lieux de sortie*

À la remise des clés par le locataire, un état des lieux de sortie doit être établi entre le bailleur et le locataire. Les modalités d'établissement de l'état des lieux de sortie sont identiques à celles applicables lors de l'état des lieux d'entrée.
Cependant, dans le cadre d'un état des lieux amiable et lorsque le bailleur mandate un tiers pour le représenter (par exemple, un professionnel de l'immobilier), aucun frais ne peut être facturé au locataire.

3.2.2. *Restitution du dépôt de garantie (art. 22)*

Délais: le dépôt de garantie doit être restitué dans un délai maximal de deux mois à compter de la remise des clés par le locataire, déduction faite le cas échéant des sommes justifiées dues au titre des loyers, charges, réparations locatives ou des dégradations dont il pourrait être tenu responsable. Le délai s'apprécie à compter du jour de la restitution des clés par le locataire qui peut les remettre en main propre ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au bailleur ou à son mandataire. A cette occasion, le locataire indique au bailleur, ou à son mandataire, sa nouvelle adresse
Dans certains cas particuliers, des aménagements sont prévus au délai de restitution du dépôt de garantie.
- si l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée, le délai est réduit à un mois;
- si le logement est situé dans un immeuble collectif, le bailleur peut conserver une provision maximale de 20 % du dépôt de garantie jusqu'au mois suivant l'approbation des comptes annuels de l'immeuble.

Le bailleur est tenu de justifier la retenue qu'il opère sur le dépôt de garantie par la remise au locataire de documents tels que l'état des lieux d'entrée et de sortie, des factures, devis, lettres de réclamation des loyers impayés restées sans réponse, etc.,
- sanction de la restitution tardive du dépôt de garantie : à défaut de restitution du dépôt de garantie dans les délais impartis, le montant dû au locataire est majoré d'une somme égale à 10 % du loyer mensuel, pour chaque mois de retard commencé. Cette majoration n'est pas due lorsque l'origine du défaut de restitution dans les délais résulte de l'absence de transmission par le locataire de sa nouvelle adresse

4. Règlement des litiges locatifs

En cas de conflit, les parties peuvent tenter de trouver une solution amiable. En cas d'échec, le tribunal compétent peut être saisi pour trancher le litige

4.1. Règles de prescriptions (art. 7-1)

En matière locative, la durée au-delà de laquelle une action en justice n'est plus recevable est en principe de trois ans. Ainsi, sauf interruption ou suspension des délais, le bailleur peut récupérer judiciairement les arriérés de charges et de loyer pendant trois ans à compter de leur exigibilité.
Il existe une exception à ce principe en matière d'action en révision de loyer, le bailleur ne disposant que d'un délai d'un an pour demander en justice le paiement du différentiel de loyer issu de la révision.

4.2. Règlement amiable et conciliation

Lorsqu'il existe un litige, il est conseillé d'adresser un courrier recommandé avec accusé de réception à l'autre partie relatant les faits le plus précisément possible, accompagné des arguments et preuves relatifs aux faits litigieux (références juridiques, factures, photos, etc.).
Ce courrier est une première étape préalable importante pour engager ensuite un recours éventuel devant le juge. Si le litige n'est pas résolu à l'amiable, il peut être utile de saisir la commission départementale de conciliation.
Voies de conciliation: les commissions départementales de conciliation (art. 20):
Présentation: pour régler certains litiges entre le bailleur et le locataire, il est possible de faire appel localement aux commissions départementales de conciliation (CDC), présentes dans chaque département et placées auprès des services de l'Etat. Cette commission est composée à parts égales de représentants des bailleurs et de représentants des locataires. Elle est compétente pour connaître des litiges de nature individuelle et des difficultés de nature collective. Toute démarche devant la CDC est gratuite.

Rôle: la CDC s'efforce de concilier les parties en établissant un dialogue, afin d'éviter le recours au juge. La CDC doit traiter les litiges qui lui sont soumis dans un délai de deux mois à compter de sa saisine.

Le champ de compétence de la CDC est large.
La saisine de la CDC constitue une étape obligatoire avant toute saisine du juge pour les litiges relatifs à l'ajustement des loyers au renouvellement du bail (cf. § 1.3.1.3), pour certains litiges relatifs à l'encadrement des loyers (contestation du complément de loyer ou du loyer déterminé en application du décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers).
Elle intervient aussi de manière facultative pour les litiges relatifs aux thèmes suivants: dépôt de garantie, état des lieux, fixation et révision des loyers, charges locative, réparations, décence, congés.
Enfin, la CDC est compétente pour les différends de nature collective: application des accords collectifs nationaux ou locaux, des plans de concertation locative, difficultés de fonctionnement d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles.
Modalités de saisine: la CDC peut être saisie par le bailleur ou le locataire concerné, lorsqu'il s'agit d'un litige de nature individuelle et par le bailleur, plusieurs locataires ou une association représentative des locataires, lorsqu'il s'agit d'une difficulté de nature collective.
La saisine de la commission doit être formulée en double exemplaire et adressée par lettre recommandée avec avis de réception au secrétariat de la commission. La saisine doit indiquer les nom, qualité et adresse du demandeur, ceux du défendeur ainsi que l'objet du litige ou de la difficulté.

Dans tous les cas, la lettre de saisine doit être accompagnée de la copie des pièces en lien avec le litige (le bail, le courrier du bailleur proposant l'augmentation, etc.).
Déroulement des séances: le bailleur et le locataire en conflit sont convoqués, en personne, par lettre à une séance de conciliation au minimum quinze jours avant la séance.
Ils peuvent se faire assister par une personne de leur choix ou se faire représenter par une personne dûment mandatée. Si la demande a été introduite par une association ou par plusieurs locataires, seuls sont convoqués à la séance leurs représentants (2 au maximum), dont les noms auront été communiqués au préalable au secrétariat de la CDC.
Chaque partie expose son point de vue et la CDC aide les parties à trouver une solution à leur problème. Si un accord intervient, les termes de la conciliation font l'objet d'un document signé par chacune des parties. En l'absence d'accord, la CDC rend un avis qui éclaircit la situation et fait apparaître les points essentiels de la position de chacun, ainsi que, le cas échéant, sa position.

4.3. Action en justice

4.3.1. *Généralités*

Si le locataire ou le bailleur ne respecte pas ses obligations, l'autre partie peut exercer une action en justice auprès du tribunal compétent pour l'obliger à exécuter son obligation, pour demander la résiliation du contrat ou pour demander une indemnisation.
Tout litige relatif à un bail d'habitation relève exclusivement du tribunal d'instance dans le ressort duquel se situe le logement. Toutefois, le juge de proximité est compétent en matière de restitution du dépôt de garantie si le litige porte sur un montant inférieur à 4000 euros.

Lorsqu'un ou plusieurs locataires ont avec un même bailleur un litige locatif ayant une origine commune, ils peuvent donner par écrit mandat d'agir en justice en leur nom et pour leur compte à une association siégeant à la Commission nationale de concertation.

Si le litige porte sur les caractéristiques du logement pour en faire un logement décent, ce mandat peut être donné à une des associations précitées ou à une association compétente en matière d'insertion ou de logement des personnes défavorisées, à une collectivité territoriale compétente en matière d'habitat ou à un organisme payeur des aides au logement (CAF ou MSA).

4.3.2. *Résiliation judiciaire et de plein droit (art. 24)*

Des modalités particulières de résiliation du bail sont prévues par la loi lorsque le bailleur est à l'initiative de la demande judiciaire de résiliation du bail.

4.3.2.1. Mise en œuvre de la clause résolutoire de plein droit

Une clause du contrat de location, appelée clause résolutoire, peut prévoir sa résiliation de plein droit en cas d'inexécution des obligations du locataire, dans les quatre cas suivants :
– défaut de paiement des loyers et des charges locatives au terme convenu;

– non-versement du dépôt de garantie;
– défaut d'assurance du locataire contre les risques locatifs;
– troubles de voisinage findingé par une décision de justice passée en force de chose jugée rendue au profit d'un tiers.
En pratique, le bailleur devra assigner le locataire devant le tribunal pour faire constater l'acquisition de la clause résolutoire et la résiliation de plein droit du bail. Les modalités de mise en œuvre de cette clause varient selon la nature de la faute imputée au locataire.
Lorsque le bailleur souhaite mettre en œuvre la clause résolutoire pour défaut de paiement des loyers et des charges ou pour non-versement du dépôt de garantie, il doit préalablement faire signifier au locataire, par acte d'huissier, un commandement de payer, qui doit mentionner certaines informations et notamment la faculté pour le locataire de saisir le fonds de solidarité pour le logement (cf. § 4.4.1). De plus, pour les bailleurs personnes physiques ou les sociétés immobilières familiales, le commandement de payer doit être signalé par l'huissier à la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (cf. § 4.4.2) dès lors que l'un des seuils relatifs au montant et à l'ancienneté de la dette, fixé par arrêté préfectoral, est atteint
Le locataire peut, à compter de la réception du commandement, régler sa dette, saisir le juge d'instance pour demander des délais de paiement, voire demander ponctuellement une aide financière à un fonds de solidarité pour le logement. Si le locataire ne s'est pas acquitté des sommes dues dans les deux mois suivant la signification, le bailleur peut alors assigner le locataire en justice pour faire constater la résiliation de plein droit du bail.
En cas de défaut d'assurance, le bailleur ne peut assigner en justice le locataire pour faire constater l'acquisition de la clause résolutoire qu'après un délai d'un mois après un commandement demeuré infructueux

4.3.2.2. Résiliation judiciaire

Si le bailleur renonce à la mise en œuvre de la clause résolutoire, ou si celle-ci n'est pas prévue au bail ou si le litige a pour origine des motifs non couverts par la clause résolutoire, le bailleur peut saisir directement le juge pour demander la résiliation judiciaire du bail. Le juge dispose alors d'un large pouvoir pour apprécier si la faute du locataire est d'une gravité suffisante pour justifier la résiliation du bail.

4.3.2.3. Assignation aux fins de résiliation du bail et pouvoirs du juge

L'assignation est la procédure obligatoire de saisine du juge. Il s'agit d'un acte établi et délivré par un huissier de justice, par lequel le demandeur prévient la partie adverse qu'une procédure judiciaire est ouverte contre lui. Le bailleur personne morale autre que les sociétés immobilières familiales ne peut assigner aux fins de finding de résiliation du bail qu'après avoir saisi, au moins deux mois auparavant, la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (cf. § 4.4.2). Cette saisine est réputée constituée lorsqu'il y a eu signalement à la CAF/CMSA en vue d'assurer le maintien des aides au logement.
Quand l'assignation est fondée sur une dette locative, cette assignation doit être notifiée par huissier au préfet de département deux mois avant l'audience.
Le juge peut alors :
– soit accorder, même d'office, au locataire en situation de régler sa dette locative, des délais de paiement, pouvant aller jusqu'à trois ans pour régler sa dette locative. Si le locataire se libère de sa dette dans le délai et selon les modalités fixés par le juge, le bail n'est pas résilié.

- soit ordonner l'expulsion assortie ou non d'un délai de grâce pour quitter les lieux (trois mois à trois ans) (art. L. 412-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution)

4.4. Prévention des expulsions

Des dispositifs de prévention des expulsions ont été institués afin de traiter notamment le plus en amont les situations d'impayés locatifs. Au sein des différentes actions mises en place sur le territoire départemental, deux dispositifs sont susceptibles d'être modélisés plus particulièrement

4.4.1. *Le fonds de solidarité pour le logement*

Le fonds de solidarité pour le logement (FSL) a été constitué dans chaque département afin d'accorder des aides financières, sous forme de prêts, de subventions ou de garantie, aux personnes ayant de faibles ressources qui rencontrent des difficultés pour assurer leurs dépenses de logement (factures, loyers...).
Les aides du FSL peuvent notamment permettre d'aider au paiement :
– du dépôt de garantie, du premier loyer, de l'assurance du logement;
– des dettes de loyers et de charges en vue du maintien dans le logement ou en vue de faciliter l'accès à un nouveau logement;
– des impayés de factures d'eau et d'énergie.

Chaque département a ses propres critères d'attribution des aides. Il est notamment tenu compte des ressources de toutes les personnes composant le foyer. Pour en bénéficier, il convient de s'adresser aux services de son conseil départemental.

4.4.2. *La commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX)*

Dans chaque département, la CCAPEX a pour mission de délivrer des avis et des recommandations à tout organisme ou personne susceptible de contribuer à la prévention de l'expulsion ainsi qu'aux bailleurs et aux locataires concernés par une situation d'impayé ou de menace d'expulsion quel que soit le motif. Elle émet également des avis et recommandations à l'attention des instances compétentes pour l'attribution d'aides financières ou pour l'accompagnement social des personnes en situation d'impayé.

Pour exercer ses missions, elle est informée dès la délivrance du commandement de payer (cf. § 4.3.2.1). En outre, elle peut être saisie par les organismes payeurs des aides personnelles au logement ou directement par le bailleur ou le locataire. Il convient de s'adresser à la préfecture de département pour connaître les coordonnées et modalités de saisine.

4.5. Procédure d'expulsion

Validité de l'expulsion :
Le locataire ne peut être expulsé que sur le fondement d'une décision de justice ou d'un procès-verbal de conciliation exécutoire. Cette décision peut, notamment, faire suite au refus du locataire de quitter les lieux après un congé délivré régulièrement par le bailleur, à la mise en œuvre de la clause résolutoire ou à une résiliation judiciaire du contrat.
Le bailleur ne doit en aucun cas agir sans décision de justice, même avec l'assistance d'un huissier. Ainsi, le bailleur qui procède lui-même à l'expulsion d'un locataire indélicat est passible de trois ans de prison et de 30000 € d'amende.
Par ailleurs, suite à la décision de justice, le bailleur est tenu de signifier au locataire, par un huissier de justice, un commandement de quitter les lieux. L'expulsion ne peut avoir lieu qu'après un délai de deux mois suivant le commandement, ce délai peut être modifié par le juge dans les conditions prévues notamment à l'article L. 412-1 du code des procédures civiles d'exécution.
L'Etat est tenu de prêter son concours à l'exécution des jugements à moins qu'un motif tiré de l'ordre public ne l'autorise à refuser son concours.
En cas de refus, ou à l'expiration du délai de deux mois suivant le dépôt de la demande de concours de la force publique, le bailleur peut effectuer une demande gracieuse d'indemnisation auprès du préfet, puis devant le tribunal administratif pour obtenir réparation du préjudice.

Trêve hivernale:
Durant la période dite de trêve hivernale, qui court du 1er novembre au 31 mars, les locataires sont protégés et ne peuvent être expulsés. Ce délai supplémentaire doit être mis à profit pour activer tous les dispositifs de relogement.
Cette trêve signifie que tout jugement ordonnant l'expulsion d'un locataire, passée en force de chose jugée, ne peut être exécuté de force pendant cette période de grâce. Elle s'applique même si le juge a ordonné des délais pour exécuter l'expulsion et que ces délais ont expiré, sauf si l'expulsion est engagée à l'encontre :

- d'un locataire qui loue un logement dans un immeuble qui a fait l'objet d'un arrêté de péril; ou
– d'un locataire dont l'expulsion est assortie d'un relogement correspondant à ses besoins familiaux (le nombre de pièces doit correspondre au nombre d'occupants)

En revanche, la trêve hivernale n'interdit pas aux bailleurs de demander et d'obtenir un jugement d'expulsion, ni même de signifier au locataire le commandement de quitter les lieux. En effet, seules les mesures d'exécution de l'expulsion avec le concours de la force publique sont suspendues.

5. Contacts utiles

Les ADIL: les agences départementales d'information sur le logement apportent au public un conseil gratuit, neutre et personnalisé sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales relatives au logement et leur proposent des solutions adaptées à leur cas personnel. Les ADIL assurent ainsi de nombreuses permanences sur l'ensemble du territoire (http:// www.anil.org/votre-adil/)
Les organismes payeurs des aides au logement: – Caisses d'allocations familiales (CAF);
- Mutualité sociale agricole (MSA).

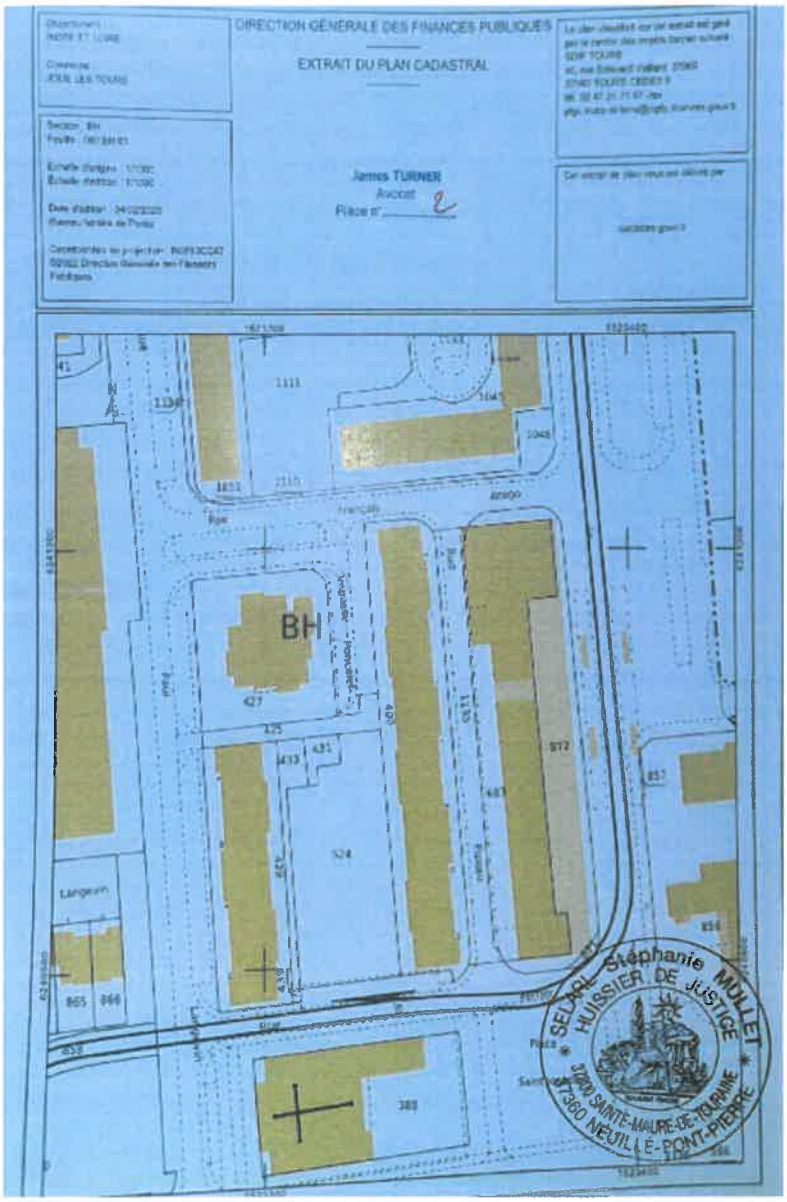
Les associations représentatives des bailleurs et des locataires
Au plan local, il existe de nombreuses organisations ayant pour objet de représenter et de défendre l'intérêt des locataires ou des bailleurs.

Sont également considérées comme représentatives au niveau national les organisations représentatives des locataires et des bailleurs suivantes, qui siègent à ce titre à la commission nationale de concertation
– organisations nationales représentatives des bailleurs :
– l'Association des propriétaires de logements intermédiaires (APLI);
– la Fédération des sociétés immobilières et foncières (FSIF);
– l'Union nationale de la propriété immobilière (UNPI);
– organisations nationales représentatives des locataires;
– la Confédération nationale du logement (CNL);
– la Confédération générale du logement (CGL);
– la Confédération syndicale des familles (CSF);
– la Confédération de la consommation, du logement et du cadre de vie (CLCV);
– l'Association force ouvrière consommateurs (AFOC).

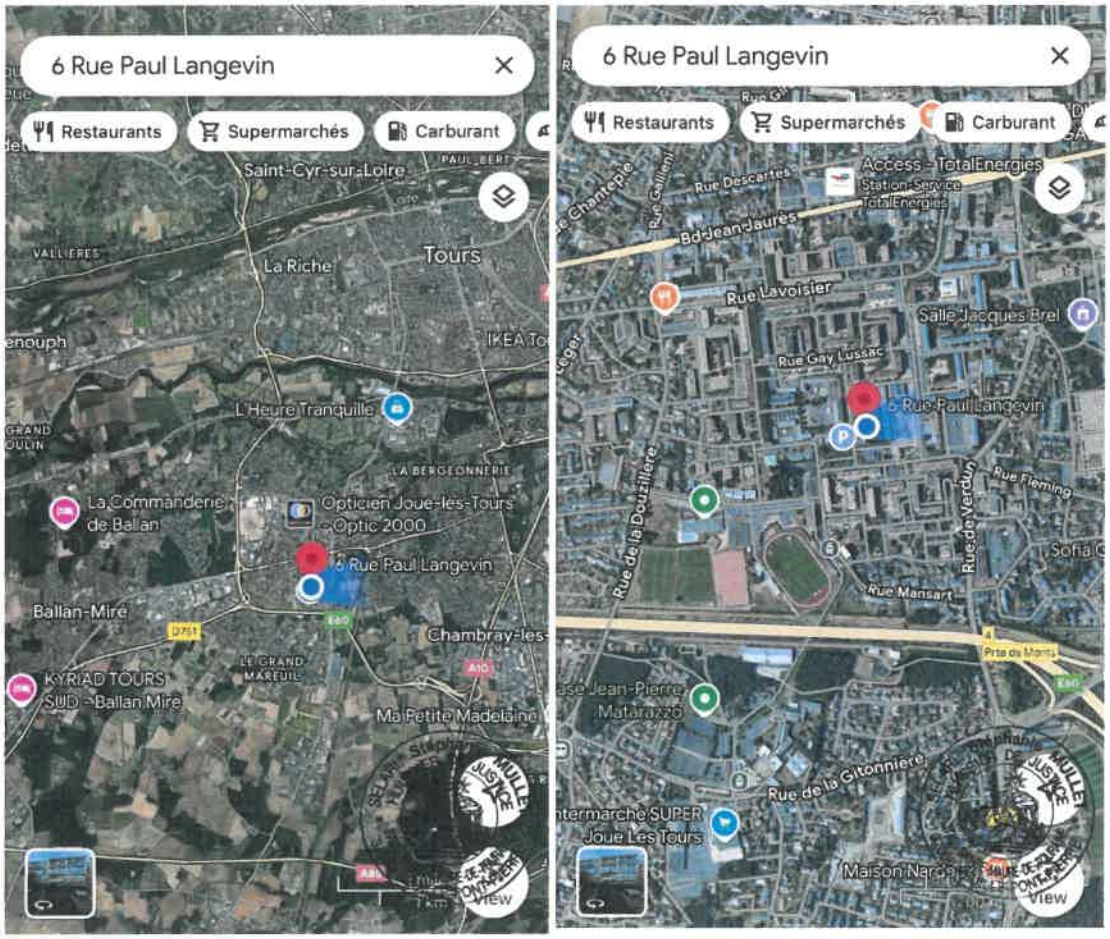
Maison de justice et du droit et point d'accès au droit: les maisons de justice et du droit et les points d'accès au droit accueillent gratuitement et anonymement les personnes rencontrant un problème juridique et/ou administratif. Le site http://www.annuaires.justice.gouv.fr/ vous permet de connaître, à partir de votre code postal, le point d'accès au droit ou la maison de justice et du droit le plus proche de votre domicile.

Information administrative
– ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité: http://www.territoires.gouv.fr;
– site officiel de l'administration française: http://www.service-public.fr/;
– numéro unique de renseignement des usagers Allo Service Public: 3939 (coût: 0,15€ la minute en moyenne).

LIEU DE SITUATION DE L'IMMEUBLE (selon notamment captures d'écran tirées du site GOOGLE MAPS) :



Référence : D19416.00


6 Rue Paul Langevin
Restaurants
Supermarchés
Carburant
Saint-Cyr-sur-Loire
La Riche
Tours
L'Heure Tranquille
La Commanderie de Ballan
Opticien Joué-lès-Tours - Optic 2000
6 Rue Paul Langevin
Ballan-Miré
KYRIAD TOURS SUD - Ballan Miré
Chambray-lès-
Ma Petite Madeleine
6 Rue Paul Langevin
Restaurants
Supermarchés
Carburant
Access - TotalEnergies
Station-Service TotalEnergies
Rue Descartes
Bd Jean Jaurès
Rue Lavoisier
Salle Jacques Brel
Rue Gay Lussac
6 Rue Paul Langevin
Rue de la Douzillère
Rue Fleming
Rue Mansart
Rue de la Gitonnière
Maison Narce


6 Rue Paul Langevin
Restaurants
Supermarchés
Carburant
Rue Paul Langevin
Imp. Poncelet
Rue Fizeau
6 Rue Paul Langevin
Thabarin Christophe
Rue le Verrier
Rue Jacques Poirier

INFORMATIONS SUR LA VILLE (captures d'écran de www.wikipedia.fr) :



13:57 5G

WIKIPÉDIA

Joué-lès-Tours

commune française du département de l'Indre-et-Loire, et de la région Centre-Val de Loire

Joué-lès-Tours est une commune française de la banlieue sud-ouest de Tours située dans le département d'Indre-et-Loire, en région Centre-Val de Loire. Avec près de 39 000 habitants en 2020, c'est la deuxième plus grande commune du département après la ville de Tours.

Joué-lès-Tours

L'hôtel de ville de Joué-lès-

fr.m.wikipedia.org



13:58 5G

Administration	
Pays	France
Région	Centre-Val de Loire
Département	Indre-et-Loire
Arrondissement	Tours
Intercommunalité	Tours Métropole Val de Loire
Maire Mandat	Frédéric Augis (LR) 2020-2026
Code postal	37300
Code commune	37122
Démographie	
Gentilé	Jocondiens/ennes
Population municipale	38 432 hab. (2022 ▲)
Densité	1 186 hab./km²
Géographie	
Coordonnées	47° 21' 05" nord, 0° 39' 45" est
Altitude	Min. 44 m Max. 96 m
Superficie	32,41 km²
Type	Grand centre urbain
Unité urbaine	Tours (banlieue)
Aire d'attraction	Tours (commune du pôle principal)
Élections	
Départementales	Canton de Joué-lès-Tours (bureau centralisateur)
Législatives	Quatrième circonscription
Localisation	

Géolocalisation sur la carte : France

fr.m.wikipedia.org

Stéphanie MULLET
SELARL HUISSIER DE JUSTICE
37390 SAINTE-MAURE-DE-TOURAINE
37390 NEUILLÉ-PONT-PIERRE

13:58 5G

Joué-lès-Tours fait partie de Tours Métropole Val de Loire, structure intercommunale qui regroupe 22 communes et près de 300 000 habitants.

Géographie

Représentations cartographiques de la commune



Localisation

La ville de Joué-lès-Tours est située au sud du Cher, et constitue le prolongement naturel de la ville de Tours. La commune a une superficie de 32,41 km²[1].

Communes limitrophes

Les communes limitrophes sont Artannes-sur-Indre, Ballan-Miré, Chambray-lès-Tours, La Riche, Monts, Tours et Veigné.



fr.m.wikipedia.org

13:58 5G

Communes limitrophes de Joué-lès-Tours

La Riche	La Riche Tours	Tours
Ballan-Miré		Chambray-lès-Tours
Ballan-Miré Artannes-sur-Indre	Monts	Chambray-lès-Tours Veigné

Hydrographie



Réseau hydrographique de Joué-lès-Tours.

La commune est bordée sur une petite section sur la limite communale nord par le [illegible] réseau hydrographique communal d'une longueur totale de 10,41 km, comprend également [illegible] petits cours d'eau dont le petit cher [illegible] km.

fr.m.wikipedia.org

Le Cher, d'une longueur totale de 365,5 km, prend sa source à 714 mètres d'altitude à Mérinchal, dans la Creuse et se jette dans la Loire à Villandry, à 40 m d'altitude, après avoir traversé 117 communes[4]. Le Cher présente des fluctuations saisonnières de débit assez marquées. Sur le plan de la prévision des crues, la commune est située dans le tronçon du Cher tourangeau[5], dont la station hydrométrique de référence la plus proche est située à Tours [Pont Saint Sauveur]. Le débit mensuel moyen (calculé sur 53 ans pour cette station) varie de 25,8 m^3/s au mois d'août à 192 m^3/s au mois de février. Le débit instantané maximal observé sur cette station est de 1 000 m^3/s le 24 mars 1988, la hauteur maximale relevée a été de 4,96 m le 5 juin 2016[6,7]. Ce cours d'eau est classé dans les listes 1[Note 1] et 2[Note 2] au titre de l'article L. 214-17 du code de l'environnement sur le Bassin Loire-Bretagne. Au titre de la liste 1, aucune autorisation ou concession ne peut être accordée pour la construction de nouveaux ouvrages s'ils constituent un obstacle à la continuité écologique et le renouvellement de la concession ou de l'autorisation des ouvrages existants est subordonné à des prescriptions permettant de maintenir le très bon état écologique des eaux. Au titre de la liste 2, tout ouvrage doit être géré, entretenu et équipé selon des règles définies par l'autorité administrative, en concertation avec le propriétaire ou, à défaut, l'exploitant.

Stéphanie MULLET SECRÉTAIRE DE JUSTICE 37000 SAINTE-MAURE-DE-TOURAINE 37360 NEUILLÉ-PONT-PIERRE

piscicole, le Cher est classé en deuxième catégorie piscicole. Le groupe biologique dominant est constitué essentiellement de poissons blancs (cyprinidés) et de carnassiers (brochet, sandre et perche)[10].

En 2019, la commune est membre de Tours Métropole Val de Loire qui est elle-même adhérente au syndicat d'aménagement de la vallée de l'Indre. Créé par arrêté préfectoral du 12 septembre 1985 à la suite des crues historiques de décembre 1982 et janvier 1983, ce syndicat a pour vocation d'une part l'atteinte du bon état écologique des cours d'eau par des actions de restauration de zones humides et des cours d'eau, et d'autre part de participer à la lutte contre les inondations par des opérations de sensibilisation de la population ou de restauration et d'entretien sur le lit mineur, et sur les fossés situés dans le lit majeur de l'Indre appelés localement « boires », et de l'ensemble des cours d'eau du bassin versant de l'Indre[11].

Deux zones humides[Note 3] ont été répertoriées dans la commune par la direction départementale des territoires (DDT) et le conseil départemental d'Indre-et-Loire : « la vallée du Ruisseau du Saint-Laurent » et « les étangs de Narbonne »[12].

Climat

Stéphanie MULLET SECRÉTAIRE DE JUSTICE 37000 SAINTE-MAURE-DE-TOURAINE 37360 NEUILLÉ-PONT-PIERRE

13:59 5G

Climat

Pour des articles plus généraux, voir Climat du Centre-Val de Loire et Climat d'Indre-et-Loire.

En 2010, le climat de la commune est de type climat océanique altéré, selon une étude du CNRS s'appuyant sur une série de données couvrant la période 1971-2000[14]. En 2020, Météo-France publie une typologie des climats de la France métropolitaine dans laquelle la commune est toujours exposée à un climat océanique altéré et est dans la région climatique Moyenne vallée de la Loire, caractérisée par une bonne insolation (1 850 h/an) et un été peu pluvieux[15].

Pour la période 1971-2000, la température annuelle moyenne est de 11,6 °C, avec une amplitude thermique annuelle de 14,6 °C. Le cumul annuel moyen de précipitations est de 669 mm, avec 11 jours de précipitations en janvier et 6,5 jours en juillet[14]. Pour la période 1991-2020, la température moyenne annuelle observée sur la station météorologique de Météo-France la plus proche, à Fondettes à 8 km à vol d'oiseau[16], est de 11,9 °C et le cumul annuel moyen de précipitations est de 725,7 mm[17,18]. Pour l'avenir, les paramètres climatiques de la commune estimés pour 2050 selon différents scénarios d'émissions de gaz à effet de serre sont consultables sur un site dédié produit par Météo-France en novembre 2021[19].

fr.m.wikipedia.org

13:59 5G

Statistiques 1991-2020 et records FONDETTES (37) - alt : 93m, lat : 47°25'31"N, lon : 0°36'15"E

Records établis sur la période du 01-01-1992 au 15-09-2021

Mois	jan.	fév.	mars	avril	mai
Température minimale moyenne (°C)	2	1,8	3,4	5,3	8,8
Température moyenne (°C)	4,9	5,5	8,2	10,7	14,4
Température maximale moyenne (°C)	7,8	9,2	12,9	16,2	19,9
Record de froid (°C) date du record	−14,8 07.01.09	−13,5 12.02.12	−12 01.03.05	−4,1 06.04.21	−1,1 02.05.21
Record de chaleur (°C) date du record	16,1 11.01.1998	22,6 27.02.19	25,5 31.03.21	29,6 30.04.05	32,6 27.05.05
Précipitations (mm)	68,2	57,9	53,8	56,6	62,4

Source : « Fiche 37109001 [archive] », sur *donneespubliques.meteofrance.fr*, edité le : 06/12/2023 dans l'état de la base

Urbanisme

Toponymie

fr.m.wikipedia.org

13:59 [redacted] 5G

Urbanisme

Typologie

Au 1er janvier 2024, Joué-lès-Tours est catégorisée grand centre urbain, selon la nouvelle grille communale de densité à sept niveaux définie par l'Insee en 2022[20]. Elle appartient à l'unité urbaine de Tours[Note 4], une agglomération intra-départementale regroupant 38 communes, dont elle est une commune de la banlieue[Note 5,21,22]. Par ailleurs la commune fait partie de l'aire d'attraction de Tours, dont elle est une commune du pôle principal[Note 6,22]. Cette aire, qui regroupe 162 communes, est catégorisée dans les aires de 200 000 à moins de 700 000 habitants[23,24].

Occupation des sols



fr.m.wikipedia.org

13:59 [redacted] 5G

Carte des infrastructures et de l'occupation des sols de la commune en 2018 (CLC).

L'occupation des sols de la commune, telle qu'elle ressort de la base de données européenne d'occupation biophysique des sols Corine Land Cover (CLC), est marquée par l'importance des territoires agricoles (44,2 % en 2018), en diminution par rapport à 1990 (48,6 %). La répartition détaillée en 2018 est la suivante : terres arables (33,3 %), zones urbanisées (30,2 %), forêts (11,4 %), zones industrielles ou commerciales et réseaux de communication (10,1 %), zones agricoles hétérogènes (9,3 %), espaces verts artificialisés, non agricoles (3,1 %), prairies (0,9 %), eaux continentales[Note 7] (0,9 %), cultures permanentes (0,8 %)[25]. L'évolution de l'occupation des sols de la commune et de ses infrastructures peut être observée sur les différentes représentations cartographiques du territoire : la carte de Cassini (XVIIIe siècle), la carte d'état-major (1820-1866) et les cartes ou photos aériennes de l'IGN pour la période actuelle (1950 à aujourd'hui)[Carte 1].

Risques majeurs

Le territoire de la commune de Joué-lès-Tours est vulnérable à différents aléas naturels : météorologiques (tempête, orage violent, froid, canicule ou sécheresse),

fr.m.wikipedia.org

13:59 5G

forêts et séisme (sismicité faible)[26]. Un site publié par le BRGM permet d'évaluer simplement et rapidement les risques d'un bien localisé soit par son adresse soit par le numéro de sa parcelle[27].

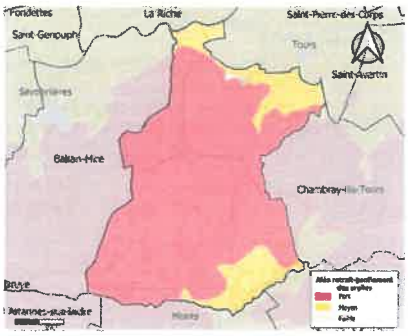
Certaines parties du territoire communal sont susceptibles d'être affectées par le risque d'inondation par débordement de cours d'eau, notamment le Cher. La commune fait partie du territoire à risques importants d'inondation (TRI) de Tours, un des 21 TRI qui ont été arrêtés fin 2012 sur le bassin Loire-Bretagne et portés à 22 lors de l'actualisation de 2018. Des cartes des surfaces inondables ont été établies pour trois scénarios : fréquent (crue de temps de retour de 10 ans à 30 ans), moyen (temps de retour de 100 ans à 300 ans) et extrême (temps de retour de l'ordre de 1 000 ans, qui met en défaut tout système de protection)[28,29]. La commune a été reconnue en état de catastrophe naturelle au titre des dommages causés par les inondations et coulées de boue survenues en 1983, 1991, 1992, 1999, 2001 et 2016 et au titre des inondations par remontée de nappe en 2001[30,26].

Pour anticiper une remontée des risques de feux de forêt et de végétation vers le nord de la France en lien avec le dérèglement climatique, les services de l'État en région Centre-Val de Loire (DREAL, DDT) avec les SDIS ont réalisé en 2021 un atlas

fr.m.wikipedia.org

14:00 5G

régional du risque de feux de forêt, permettant d'améliorer la connaissance sur les massifs les plus exposés. La commune, étant pour partie dans le massif de Montbazon-Larçay, est classée au niveau de risque 3, sur une échelle qui en comporte quatre (1 étant le niveau maximal)[31].



Carte des zones d'aléa retrait-gonflement des sols argileux de Joué-lès-Tours.

Le retrait-gonflement des sols argileux est susceptible d'engendrer des dommages importants aux bâtiments en cas d'alternance de périodes de sécheresse et de pluie. 99,7 % de la superficie communale est en aléa moyen ou fort (90,2 % au niveau départemental et 48,5 % au niveau national). Sur les 8 422 bâtiments dénombrés sur le territoire de la commune en 2019, 8355 sont en aléa moyen ou fort, soit 99 %, à comparer aux 91 % au niveau départemental et 54 % au niveau national. La cartographie de l'exposition du territoire au

fr.m.wikipedia.org



14:00 5G

retrait gonflement des sols argileux est disponible sur le site du BRGM[32,33].

Concernant les mouvements de terrains, la commune a été reconnue en état de catastrophe naturelle au titre des dommages causés par la sécheresse en 1989, 1990, 1992, 1993, 1996, 1997, 2005, 2011 et 2019 et par des mouvements de terrain en 1999[26].

- Toponymie
- Histoire
- Politique et administration
- Population et société
- Économie
- Culture locale et patrimoine
- Notes et références
- Voir aussi

SELARL Stéphanie MULLET HUISSIER DE JUSTICE 37800 SAINTE-MAURE-DE-TOURAINE 37360 NEUILLÉ-PONT-PIERRE

fr.m.wikipedia.org



14:00 5G

Démographie

L'évolution du nombre d'habitants est connue à travers les recensements de la population effectués dans la commune depuis 1793. Pour les communes de plus de 10 000 habitants les recensements ont lieu chaque année à la suite d'une enquête par sondage auprès d'un échantillon d'adresses représentant 8 % de leurs logements, contrairement aux autres communes qui ont un recensement réel tous les cinq ans[61,Note 9].

En 2022, la commune comptait 38 432 habitants[Note 10], en évolution de +2,47 % par rapport à 2016 (Indre-et-Loire : +1,67 %, France hors Mayotte : +2,11 %).

Évolution de la population [modifier]

1793	1800	1806	1821	1831	1836	1841	1846	1851
1 515	1 777	1 671	1 700	1 776	1 769	1 791	1 780	1 802

1856	1861	1866	1872	1876	1881	1886	1891	1896
1 845	2 010	2 043	2 106	2 302	2 381	2 470	2 538	2 462

1901	1906	1911	1921	1926	1931	1936	1946	1954
2 466	2 595	2 730	3 143	3 440	4 163	4 704	5 684	6 446

1962	1968	1975	1982	1990	1999	2006	201
9 074	17 826	27 450	34 704	36 798	36 517	36 233	36 5

2021	2022	-	-	-	-	-	-
38 183	38 432	-	-	-	-	-	-

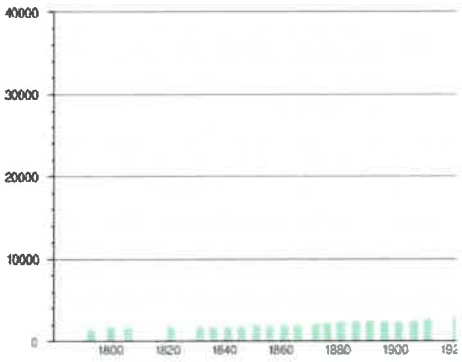
De 1962 à 1999 : population [illegible]
(Sources : Ldh/[illegible]

SELARL Stéphanie MULLET HUISSIER DE JUSTICE 37800 SAINTE-MAURE-DE-TOURAINE 37360 NEUILLÉ-PONT-PIERRE

fr.m.wikipedia.org

14:00 5G

Histogramme de l'évolution



Sources : base Cassini de l'EHESS et base Insee.

- Joué-lès-Tours est la deuxième commune du département en termes de population et la septième de la région Centre-Val de Loire (soit la ville la plus peuplée en dehors des préfectures).
- Chiffres complémentaires : 1 662 habitants en 1687 ; 1 200 habitants en 1724 ; plus de 37 000 habitants en 2016.
- Il s'agit de la commune de France commençant par la lettre J la plus peuplée.

Manifestations culturelles et festivités

- Orchestrus, festival de musique classique organisé par l'Ecole Municipale de Musique de la Ville.
- Faites le printemps : journée consacrée à la biodiversité et au développement durable [illegible] parc de la Rabière ; tous les ans.

SELARL Stéphanie MULLET HUISSIER DE JUSTICE 37800 SAINTE-MAURE-DE-TOURAINE 37800 NEUILLÉ-PONT-PIERRE

fr.m.wikipedia.org

14:00 5G

- Les Années Joué : festival des arts de la rue (premier week-end de juin ; Parc de la Rabière ; tous les ans depuis 1998).
- La Fête de l'eau : week-end consacré aux activités nautiques sur le lac des Bretonnières (Aout, tous les ans)
- Forum des Associations : découverte de l'ensemble du tissu associatif jocondien (Tous les ans en septembre)
- Les Autos enjouées : musée à ciel ouvert d'automobiles de collection (début septembre ; Espace Malraux et Château des Bretonnières ; tous les deux ans).
- Joué en Fêtes : animations et marché de Noël (décembre ; centre-ville ; tous les ans).

Enseignement

La ville de Joué-lès-Tours compte huit écoles maternelles, dix écoles élémentaires, cinq collèges, trois lycées et un centre de formation d'apprentis.

Écoles maternelles et élémentaires

- École maternelle et élémentaire de l'Alouette.
- École maternelle et élémentaire Blotterie.
- École maternelle et élémentaire des Maisons Neuves.
- École maternelle et élémentaire Mahé-Cuvier.
- École maternelle et élémentaire Mirabeau.

SELARL Stéphanie MULLET HUISSIER DE JUSTICE 37800 SAINTE-MAURE-DE-TOURAINE 37800 NEUILLÉ-PONT-PIERRE

fr.m.wikipedia.org



- École maternelle et élémentaire du Morier.
- École maternelle Paul-Langevin.
- École maternelle et élémentaire de la Vallée Violette.
- École privée maternelle et élémentaire Saint-Gatien.
- École élémentaire République-Liberté.
- École élémentaire de la Rotière.

Collèges

- Collège Arche du Lude.
- Collège Beaulieu.
- Collège de la Rabière.
- Collège de la Vallée-Violette.
- Collège privé Saint-Gatien.

Lycées et centre de formation d'apprentis

- Lycée général et technologique Jean-Monnet.
- Lycée professionnel d'Arsonval
- Lycée privé général et technologique Saint-Gatien
- Centre de formation d'apprentis Philippe-Lebon

Santé

Cette section est vide, insuffisamment détaillée ou incomplète. Votre aide est la bienvenue ! Comment faire ?

fr.m.wikipedia.org



faire ?

Sports

Clubs sportifs

La Ville compte près de 100 clubs et associations sportives dont :

- Tir à l'arc : Le club Arc Jocondien permet l'entrainement loisir ou compétition, en intérieur (Gymnase Beaulieu) ou en extérieur (Terrain J. Mayeras).
- Volleyball : Crée en 1987, le Club Joué Volley Ball évolue depuis 2015 dans le Championnat de France de Nationale 2 féminine
- Natation : Joué Natation
- Tennis de table : le TT Joué-lès-Tours évolue depuis 2012 en Pro B de tennis de table 2012-2013.
- Football : l'US Joué-lès-Tours FC Touraine et l'Union Sportive Portugaise de Joué
- Rugby à XV : l'**Union sportive Joué-lès-Tours rugby** engagée en championnat de France de rugby à XV de 3e division fédérale 2020-2021.
- Basket-ball : Avenir Sportif Jocondien Basket 37 (ASJB 37)
- Sport de combat: Le Boxing Sambo Joué Touraine boxe anglaise, française ; Joué-lès-Tours Lutte
- Handball: Union Sportive Joué-lès-Tours Handball (US Joué Handball)

fr.m.wikipedia.org



14:00 5G

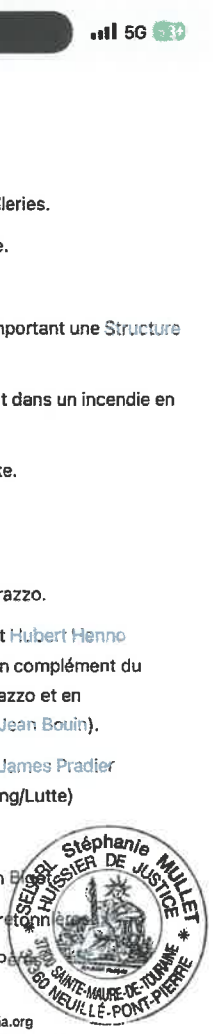
- Baseball : les Coyotes de Joué les Tours
- Ultimate-Flying Disque : Les OUF de Joué-lès-Tours
- Patinage artistique et ballet sur glace : Joué-lès-Tours Sports de glace
- Badminton : Badminton Jocondien
- Escrime : Union Sportive Joué-lès-Tours Escrime (ou US Joué Escrime)
- Hockey sur glace : Club de Hockey des Hérissons de Joué-lès-Tours
- Athlétisme : Joué-lès-Tours Athlétisme (JTA)
- Running : Running Joué 37
- Voile : Club de Voile de Joué-lès-Tours
- Arts Martiaux : Judo Club Jocondien (Judo / Ju-jitsu / Taïso)

Équipements sportifs

L'ensemble des clubs jocondiens bénéficie d'infrastructures de très bon niveau :

- Terrain de tir à l'arc Jacques Mayeras.
- Centre aquatique Bulle d'O, ouvert en 2016.
- Piscine municipale de l'Alouette, rénovée en 2017.
- La "Baignade", ouverte de juin à [illegible] ans (Lac des Bretonnières).
- Patinoire municipale, située à proximité immédiate de l'Hôtel de Ville.
- Palais des sports Marcel Cerdan.

fr.m.wikipedia.org



14:01 5G

- Stade Jean Bouin.
- Stade Pierre Albaladejo
- Stade Jules Ferry.
- Complexe sportif des Bercelleries.
- Gymnase de l'Arche du Lude.
- Gymnase Beaulieu.
- Gymnase de la Rabière (comportant une Structure Artificielle d'Escalade).
- Gymnase Jean Bouin (détruit dans un incendie en mai 2015).
- Gymnase de la Vallée Violette.
- Gymnase de l'Alouette.
- Gymnase du Morier.
- Gymnase Jean-Pierre-Matarazzo.
- Gymnases Henri Bouissou et Hubert Henno (complexe de 2 gymnases en complément du gymnase Jean-Pierre Matarazzo et en remplacement du gymnase Jean Bouin).
- Salle des sports de combat James Pradier (Sambo/Kick Boxing/Grappling/Lutte)
- Dojo Léo Lagrange.
- Salle de tennis de table Jean Bigot.
- Base nautique du Lac des Bretonnières.
- Stade de tennis des Saints-Pères.

fr.m.wikipedia.org

14:01 5G

- Piste de BMX des Bretonnières.
- Skatepark.

Cette section est vide, insuffisamment détaillée ou incomplète. Votre aide est la bienvenue ! Comment faire ?

Cultes

Catholique



L'église Saint-Joseph.

- L'église Saint-Pierre-et-Saint-Paul, rue Aristide Briand, construite en 1869[64].
- L'église Saint-Joseph, rue Jacques Poirrier
- L'église Sainte-Marie-de-l'incarnation, rue de Chambord
- L'église Notre-Dame-de-la-Paix, rue de Cherizy

Protestantisme

- l'église évangélique protestante, rue Chantepie

Islam

- La Mosquée As-Salam, rue Paul Sabatier

Autres chrétiennes

fr.m.wikipedia.org

14:01 5G

Autres chrétiennes

- L'église de Jésus-Christ des saints des derniers jours, boulevard de Chinon
- Salle du royaume des témoins de jehovah, rue Gutenberg
- Mandéisme : cas unique en France[65].

Économie

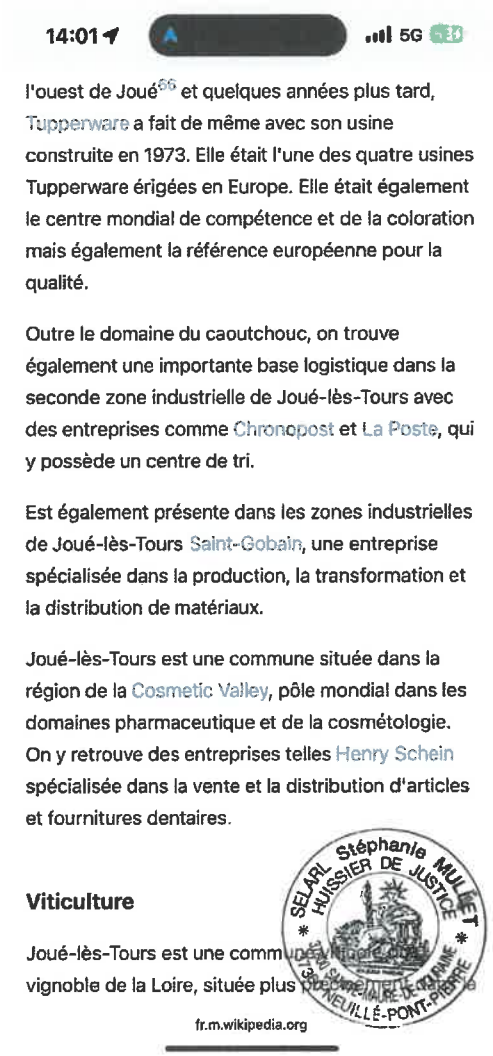


La gare de Joué-lès-Tours.

Joué-lès-Tours est une ville industrielle, très orientée vers le domaine du caoutchouc, au sein de laquelle de très grands groupes se sont implantés. On y trouve l'entreprise Hutchinson, spécialisée dans le caoutchouc qui a installé une importante unité de production destinée à équiper les poids-lourds, dans la zone d'activités de la gare de Joué-lès-Tours. Le groupe Zodiac, spécialiste de la fabrication et la vente de bateaux pneumatiques, a également une importante usine. Quant au fabricant de pneumatiques Michelin, il a fermé son usine à l'ouest de Joué[66] et quelques années plus tard Tupperware a fait de même avec son usine.

fr.m.wikipedia.org

Référence : D19416.00


14:01
5G
l'ouest de Joué[66] et quelques années plus tard, Tupperware a fait de même avec son usine construite en 1973. Elle était l'une des quatre usines Tupperware érigées en Europe. Elle était également le centre mondial de compétence et de la coloration mais également la référence européenne pour la qualité.
Outre le domaine du caoutchouc, on trouve également une importante base logistique dans la seconde zone industrielle de Joué-lès-Tours avec des entreprises comme Chronopost et La Poste, qui y possède un centre de tri.
Est également présente dans les zones industrielles de Joué-lès-Tours Saint-Gobain, une entreprise spécialisée dans la production, la transformation et la distribution de matériaux.
Joué-lès-Tours est une commune située dans la région de la Cosmetic Valley, pôle mondial dans les domaines pharmaceutique et de la cosmétologie. On y retrouve des entreprises telles Henry Schein spécialisée dans la vente et la distribution d'articles et fournitures dentaires.
Viticulture
Joué-lès-Tours est une commune [illegible] vignoble de la Loire, située plus [illegible]
fr.m.wikipedia.org


14:01
5G
région viticole de la Touraine. À ce titre elle est autorisée à produire les vins : AOC Touraine, AOC Crémant de Loire, AOC Touraine Noble Joué, AOC Rosé de Loire et l'IGP Val de Loire[67].
Culture locale et patrimoine
Notes et références
Voir aussi
Dernière modification il y a 10 jours par Arcy...
PAGES ASSOCIÉES
Savonnières
commune française du département d'Indre-et-Loire
Luynes (Indre-et-Loire)
commune française du département d'Indre-et-Loire
Ballan-Miré
commune française du département d'Indre-et-Loire
fr.m.wikipedia.org

INFORMATIONS SUR LA COPROPRIÉTÉ :

La copropriété a pour syndic « **FONCIA VAL DE LOIRE** » dont les coordonnées sont les suivantes :

69 Rue Blaise Pascal 37000 TOURS
E-mail : valdeloiretours@foncia.fr
Téléphone : 02 47 66 55 11
Référence : « Résidence L'ORANGERIE »

Celui-ci me communique les procès-verbaux suivants :
- PV AG 27.01.2022 ;
- PV AG 18.01.2023 ;
- PV AG 05.02.2025 ;
- PV AG EXTRAORDINAIRE 12.03.2025.

Je me fait en outre communiqué l'appel de provisions sur charges du 2ème semestre 2025.

Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble
RESIDENCE L'ORANGERIE
RUE FIZEAU/LANGEVIN/PONCELET
37300 JOUE LES TOURS

➢ Procès-Verbal de l'Assemblée générale ordinaire ≺
Du 27/01/2022

L'an deux mille vingt-deux, le vingt-sept janvier à dix-huit heures

Les copropriétaires de l'immeuble sis :
RESIDENCE L'ORANGERIE
RUE FIZEAU/LANGEVIN/PONCELET
37300 JOUE LES TOURS

se sont réunis ESPACE DU CLOS NEUF
SALLE 1903
2 RUE DU CLOS NEUF
37300 JOUE LES TOURS

sur convocation régulière qui leur a été adressée par le Syndic.

Il est constaté, à l'examen de la feuille de présence, dûment émargée par chaque copropriétaire en entrant en séance, que **46** copropriétaires représentant **34221** voix sur **100000** voix constituant le Syndicat des Copropriétaires, sont présents, représentés ou ont voté par correspondance.

N'ont pas participé aux votes des résolutions prévues à l'ordre du jour, les absents non représentés dont les noms suivent :

A ET D (839) , ADAMOVIC BRANISLAV (1456), ADHANA AMOD KUMAR/RASHMI (840) , AKERKOUB NABIL (826), AKO ADODO (833) , ALTUNTOP MUSTAFA (839), AMENZOU AEDERRAHMANE (833) , ANDOUARD/JOUFFIN REPRESENTEE PAR (673), ARNOU GAEL (823) , AWAD MOHAMED ZAKI (846), AZARKANE ET SAHBI MESSAOUD / ABD (527) , BALIGAND ELISABETH (503), BARANTEIRETSE DIDIER (1353) , BAYI-RECETTE (495), BEAUPEIL YANN (743) , BELKACEM MEZIANE (664), BIHORAC BEGO (839) , BLANCHET DAVID (630), BOSSARD NADEGE (833) , BOURDET - RIVIERE (519), BRUITTE ALEXANDRA (840) , BURKE DAVID (530), CAILLET SOLANGE (826) , CANCAR DZENAN (846), CARRERE CHRISTINE (522) , CHAPEROT (317), COUVIDAT CHARLENE (684) , DA SILVA PEREIRA LIONEL (846), DAVID JEROME (832) , DGHAIS ANOUAR (832), DIAKHABY KADY (314) , DUGOLLI TAFIL (518), ELK (586) , ESTEVES BRUNO (523), FALLER FRANCK (679) , FUENTES BOTANA THOMAS (840), GABRIET CLAUDE (839) , GARNIER RAYMOND (736), GIRAUDET FABIENNE (826) , GLAPPIER BASTIEN (836), GOULAIS ANNE-CLAUDIA (963) , HAMEURY JACQUES (826), HEMMIE JOEVIN (965) , JOURDAIN VINCENT (846), KAHLOUL ROUCHDY (826) , LACOSTE ANGELE (826), LAM (615) , LE LOUEDEC EMMANUELLE (630), LEBERT OPHELIE (630) , LECLERC ARNAUD (839), LECORDIER STEPHANE (499) , LEINEN RENE (510), LEKOWIC HABIZ (1679) , LIARD DAVID OU ML MESZAROS (640), LOGE GARDIEN BATIMENT C (0) , LOMBARD / BELGARDE MATHIEU / GWE (308), MADIELE DIEUDONNE (832) , MANCER (511), MANSOURI OLIVIER (513) , MARTINEZ JEREMY (630), MASSOI CLAUDETTE (678) , MENDEL YANNICK (502), METIVIER SAMUEL (630) , MIGNON ISABELLE (736), MOINEAU ROMAIN (630) , MONTEIRO-BRAGA (832), ND INFESI (503) , NKOLIONIM.CITRON (1038), NJIOWOUO / LAURENT CLARENCE / JO (526) , OGURLU YUNUS (826), PAIRAUD NICOLAS (846) , PEAN

CHRISTIAN (511), PELTIER CLAUDE (639) , PIERRE BERNARD (507), REDON TIYOUAN (468) , RICHARD / DIBONNE JEROME (502), ROBERT SANDRINE (630) , ROUSSEAU LAURENT (669), SALLAI YAMINA (840) , SCHOUWEY COLETTE (743), SEAN LEAN (839) , SERVAT PIERRE ET SABINE (840), SEYE-CORONNE MAME-BETTY (839) , SIMAKHA ELHADJI (495), VIGNAUD MARGUERITE (658) , VIRMAUX - HY (832), .

Soit un total de 61933 voix.

Sont arrivés en cours d'assemblée, les personnes dont les noms suivent :
GAMIS SELIM (840) à 20:30 (vote 11) , LANDAIS PAULETTE (833) à 19:21 (vote 8), LECHARTIER STEPHANIE (833) à 19.19 (vote 8) , MARTINEZ MONTHAROUX PAULETTE (507) à 19:21 (vote 8), MERGELINA CARLOS (833) à 19:4) (vote 8)

Ont été reçus par le syndic sans indication du nom du mandataire et distribués par le président du conseil syndical / un membre du conseil syndical / le président de séance conformément à l'article 15-1 du décret du 17 mars 1967 les mandats des copropriétaires suivants :

découlant de la feuille de présence émargée et signée par les membres du bureau.

ORDRE DU JOUR

Le Président rappelle l'ordre du jour :

1. ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE
2. ELECTION DU SCRUTATEUR
3. ELECTION D'UN SECRETAIRE
4. COMPTE RENDU DU CONSEIL SYNDICAL SUR SES MISSIONS ET AVIS RENDUS AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE

5. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/07/2020 AU 30/06/2021
6. AJUSTEMENT DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/07/2021 AU 30/06/2022
7. VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/07/2022 AU 30/06/2023
8. DETERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01/07/2022 AU 30/06/2023
9. QUITUS AU SYNDIC
10. DESIGNATION DU SYNDIC

11. DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL
    - 11.1 Candidature de Madame MALET MARIE PAULINE
    - 11.2 Candidature de Monsieur DEBOISE PATRICK
    - 11.3 Candidature de Monsieur ou Madame JUDES DAVID
    - 11.4 Candidature de Monsieur MERGELINA CARLOS
12. MODALITES DE CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL
13. MISE EN CONCURRENCE DES MARCHES ET CONTRATS

14. AUTORISATION A DONNER AU SYNDIC PAR L'ASSEMBLEE GENERALE DE PRENDRE ATTACHE AU NOM DU SYNDICAT, DANS LE CADRE DE SON BUDGET PREVISIONNEL, AVEC LA SOCIETE TECH-WAY, LIEE INDIRECTEMENT A LUI, POUR LA MISE EN PLACE DE PRESTATIONS PONCTUELLES OU LA MISE EN CONCURRENCE D'UN CONTRAT

15. REALISATION DES TRAVAUX DE REMPLACEMENT DES BOITES AUX LETTRES DU BATIMENT IMPASSE PONCELET
    - 15.1 PRINCIPE DES TRAVAUX
    - 15.2 CHOIX DE L'ENTREPRISE TD POSE ET BUDGET
    - 15.3 CHOIX DE L'ENTREPRISE AZ PROTECTION ET BUDGET
    - 15.4 HONORAIRES DU SYNDIC
    - 15.5 MODALITE DE FINANCEMENT DES TRAVAUX
    - 15.6 AFFECTATION DE TOUT OU PARTIE DU FONDS TRAVAUX AU FINANCEMENT DES TRAVAUX DE REMPLACEMENT DES BOITES AUX LETTRES DU BATIMENT IMPASSE PONCELET

16. REALISATION DES TRAVAUX DE RENOVATION DE L'APPARTEMENT LOT 9000 ANCIENNE LOGE RUE FIZEAU
    - 16.1 PRINCIPE DES TRAVAUX

AJ

16.2 CHOIX DE L'ENTREPRISE POWER COLOR ET BUDGET
16.3 MANDAT DONNE AU CONSEIL SYNDICAL
16.4 CHOIX DE L'ENTREPRISE PLOMBELEC 37 ET BUDGET
16.5 MANDAT DONNE AU CONSEIL SYNDICAL
16.6 CHOIX DE L'ENTREPRISE FG CONCEPT ET BUDGET
16.7 MANDAT DONNE AU CONSEIL SYNDICAL
16.8 HONORAIRES DU SYNDIC
16.9 MODALITE DE FINANCEMENT DES TRAVAUX
16.10 AFFECTATION DE TOUT OU PARTIE DU FONDS TRAVAUX AU FINANCEMENT DES TRAVAUX DE RENOVATION DE L'APPARTEMENT LOT 9000 ANCIENNE LOGE RUE FIZEAU

17. CESSION DE L'APPARTEMENT LOT 9000 (ANCIENNE LOGE) RUE FIZEAU

18. REALISATION DES TRAVAUX DE REFECTION/REMPLACEMENT DU RESEAU HORIZONTAL EAUX USEES DU BATIMENT RUE FIZEAU DANS LE VIDE SANITAIRE
18.1 PRINCIPE DES TRAVAUX
18.2 CHOIX DE L'ENTREPRISE ET BUDGET
18.3 MANDAT DONNE AU CONSEIL SYNDICAL
18.4 HONORAIRES DU SYNDIC
18.5 MODALITE DE FINANCEMENT DES TRAVAUX
18.6 AFFECTATION DE TOUT OU PARTIE DU FONDS TRAVAUX AU FINANCEMENT DES TRAVAUX DE REFECTION/REMPLACEMENT DU RESEAU HORIZONTAL EAUX USEES DU BATIMENT RUE FI ZEAU DANS LE VIDE SANITAIRE

19. REALISATION DES TRAVAUX DE REFECTION/REMPLACEMENT DU RESEAU HORIZONTAL EAUX USEES DU BATIMENT RUE LANGEVIN DANS LE VIDE SANITAIRE
19.1 PRINCIPE DES TRAVAUX
19.2 CHOIX DE L'ENTREPRISE ET BUDGET
19.3 MANDAT DONNE AU CONSEIL SYNDICAL
19.4 HONORAIRES DU SYNDIC
19.5 MODALITE DE FINANCEMENT DES TRAVAUX
19.6 AFFECTATION DE TOUT OU PARTIE DU FONDS TRAVAUX AU FINANCEMENT DES TRAVAUX DE REFECTION/REMPLACEMENT DU RESEAU HORIZONTAL EAUX USEES DU BATIMENT RUE LA NGEVIN DANS LE VIDE SANITAIRE

20. INFORMATION : Envoi dématérialisé des convocations et procès verbaux d' Assemblées Générales:

21. ENTRETIEN ET ORGANISATION

RÉSOLUTIONS

A l'issue des débats, les résolutions suivantes sont mises aux voix.

1. **ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE**
Majorité nécessaire : Article 24

Mme JUDES est élue présidente de séance.

POUR : 33211 sur 33211 tantièmes.
CONTRE : 0 sur 33211 tantièmes.
ABSTENTIONS : 504 tantièmes.
PREAUX MICHEL (504).
DEFAILLANTS : 506 tantièmes.
FILLON NATALIYA (506).
46 copropriétaires totalisent 34221 tantièmes au moment du vote.
CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

2. **ELECTION DU SCRUTATEUR**
Majorité nécessaire : Article 24

Mme GOSSET est élue scrutatrice.

POUR : 33211 sur 33211 tantièmes.
CONTRE : 0 sur 33211 tantièmes.
ABSTENTIONS : 504 tantièmes.
PREAUX MICHEL (504).
DEFAILLANTS : 506 tantièmes.
FILLON NATALIYA (506).
46 copropriétaires totalisent 34221 tantièmes au moment du vote.
CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

3. **ELECTION D'UN SECRETAIRE**
Majorité nécessaire : Article 24

M. PHILIPPE-OLIVIER JANSSENS, représentant le cabinet FONCIA VAL DE LOIRE, est élu secrétaire.

POUR : 33211 sur 33211 tantièmes.
CONTRE : 0 sur 33211 tantièmes.
ABSTENTIONS : 504 tantièmes.
PREAUX MICHEL (504).
DEFAILLANTS : 506 tantièmes.
FILLON NATALIYA (506).
46 copropriétaires totalisent 34221 tantièmes au moment du vote.
CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

4. **COMPTE RENDU DU CONSEIL SYNDICAL 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 DU 01/07/2020 AU 30/06/2021**
Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :
L'assemblée générale approuve les comptes de charges de l'exercice du 01/07/2020 au 30/06/2021 pour le montant de 281.576 €.

POUR : 31642 sur 31642 tantièmes
CONTRE : 0 sur 31642 tantièmes
ABSTENTIONS : 2073 tantièmes.
GAVINAITIS BRUNO (1569), PREAUX MICHEL(504),
DEFAILLANTS : 506 tantièmes.
FILION NATALIYA (506)
46 copropriétaires totalisent 34221 tantièmes au moment du vote.
CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

6. **AJUSTEMENT DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/07/2021 AU 30/06/2022**
Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :
L'Assemblée Générale décide de réajuster le budget de l'exercice 2021/2022 à hauteur de **352.190 €** contre 341.190 € préalablement voté.

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

POUR : 33211 sur 33211 tantièmes
CONTRE : 0 sur 33211 tantièmes.
ABSTENTIONS : 504 tantièmes.
PREAUX MICHEL (504).
DEFAILLANTS : 506 tantièmes.
FILION NATALIYA (506).
46 copropriétaires totalisent 34221 tantièmes au moment du vote.
CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

7. **VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/07/2022 AU 30/06/2023**
Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :
L'Assemblée Générale fixe le budget de l'exercice du 01/07/2022 au 30/06/2023 à la somme de 350.895 Euros.
Elle autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du ¼ 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 1er janvier, avril, juillet et octobre (Article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

POUR : 33211 sur 33715 tantièmes.
CONTRE : 504 sur 33715 tantièmes.
PREAUX MICHEL (504).
ABSTENTIONS : 0 tantièmes
DEFAILLANTS : 506 tantièmes.
FILLON NATALIYA (506).
46 copropriétaires totalisent 34221 tantièmes au moment du vote.
CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

8. **DETERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01/07/2022 AU 30/06/2023**
Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

Résolution :
L'assemblée générale fixe le montant de la cotisation annuelle obligatoire au fonds de travaux pour l'exercice du 01/07/2022 au 30/06/2023 à 5% du montant du budget prévisionnel.

Elle autorise le syndic à appeler ¼ de ce montant le premier jour de chaque trimestre, selon la clef « charges communes générales ».

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

POUR : 35384 sur 100000 tantièmes.
CONTRE : 0 sur 100000 tantièmes.
ABSTENTIONS : 504 tantièmes.
PREAUX MICHEL (504).
DEFAILLANTS : 506 tantièmes.
FILLON NATALIYA (506).
49 copropriétaires totalisent 36394 tantièmes au moment du vote.
IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.

L'assemblée générale :
- constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
- procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans

les conditions de majorité de l'article 24

POUR : 35384 sur 35384 tantièmes.
CONTRE : 0 sur 35384 tantièmes.
ABSTENTIONS : 504 tantièmes.
PREAUX MICHEL (504).
DEFAILLANTS : 506 tantièmes.
FILLON NATALIYA (506).
49 copropriétaires totalisent 36394 tantièmes au moment du vote.
CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

9. **QUITUS AU SYNDIC**
Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :
L'assemblée générale donne quitus au syndic de sa gestion pour la période écoulée.

POUR : 1575 sur 35385 tantièmes.
BRANCHER PAUL (839), CHAUVREAU MARIE FRANCOISE(736).
CONTRE : 33810 sur 35385 tantièmes.
ABSTENTIONS : 1336 tantièmes.
PINEAU JEAN-PIERRE (832), PREAUX MICHEL(504).
DEFAILLANTS : 506 tantièmes.
FILLON NATALIYA (506).
50 copropriétaires totalisent 37227 tantièmes au moment du vote.
CETTE RESOLUTION EST REJETEE A LA MAJORITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

10. **DESIGNATION DU SYNDIC**
Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art 25-1)

Résolution :
L'Assemblée Générale désigne FONCIA VAL DE LOIRE, dont le siège social est 60 RUE BLAISE PASCAL RESIDENCE LA NEF - CS 64336 37043 TOURS CEDEX 1 en qualité de syndic, selon contrat joint à la convocation, à compter du 01/01/2022 jusqu'au 31/03/2023.
L'Assemblée mandate le Président de séance pour signer le contrat de syndic.

POUR : 36217 sur 100000 tantièmes.
CONTRE : 0 sur 100000 tantièmes.
ABSTENTIONS : 504 tantièmes.
PREAUX MICHEL (504).
DEFAILLANTS : 506 tantièmes.
FILLON NATALIYA (506).
50 copropriétaires totalisent 37227 tantièmes au moment du vote.
IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.

L'assemblée générale :
- constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
- procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans

les conditions de majorité de l'article 24

POUR **:** 36217 sur 36217 tantièmes.
CONTRE **:** 0 sur 36217 tantièmes.
ABSTENTIONS **:** 504 tantièmes
PREAUX MICHEL (504).
DEFAILLANTS **:** 506 tantièmes
FILLON NATALIYA (506).
50 copropriétaires totalisent 37227 tantièmes au moment du vote.
CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

11. DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

Historique :
Il est rappelé le nom des personnes faisant partie, à ce jour, du Conseil Syndical :
MME MALET MARIE PAULINE, M. DEBOISE PATRICK, M/ME GAVINAITIS BRUNO, M/ME JUDES DAVID, M. MERGELINA CARLOS, M. PINEAU JEAN-PIERRE

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 unanimitairement :

11.1 Candidature de Madame MALET MARIE PAULINE
Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

POUR **:** 36321 sur 100000 tantièmes
CONTRE **:** 0 sur 100000 tantièmes.
ABSTENTIONS **:** 1240 tantièmes.
CHAUVREAU MARIE FRANCOISE (736). PREAUX MICHEL(504).
DEFAILLANTS **:** 506 tantièmes.
FILLON NATALIYA (506).
51 copropriétaires totalisent 38067 tantièmes au moment du vote.
IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.

L'assemblée générale :
- constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
- procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

POUR **:** 36321 sur 36321 tantièmes.
CONTRE **:** 0 sur 36321 tantièmes.
ABSTENTIONS **:** 1240 tantièmes.
CHAUVREAU MARIE FRANCOISE (736). PREAUX MICHEL(504).
DEFAILLANTS **:** 506 tantièmes.
FILLON NATALIYA (506).
51 copropriétaires totalisent 38067 tantièmes au moment du vote.
CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

11.2 Candidature de Monsieur DEBOISE PATRICK
Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

POUR : 37057 sur 100000 tantièmes.
CONTRE : 0 sur 100000 tantièmes.
ABSTENTIONS : 504 tantièmes.
PREAUX MICHEL (504).
DEFAILLANTS : 506 tantièmes.
FILLON NATALIYA (506).
51 copropriétaires totalisent 38067 tantièmes au moment du vote.
IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.

L'assemblée générale :
- constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
- procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

POUR : 37057 sur 37057 tantièmes.
CONTRE : 0 sur 37057 tantièmes.
ABSTENTIONS : 504 tantièmes.
PREAUX MICHEL (504)
DEFAILLANTS : 506 tantièmes.
FILLON NATALIYA (506).
51 copropriétaires totalisent 38067 tantièmes au moment du vote.
CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

11.3 Candidature de Monsieur ou Madame JUDES DAVID
Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

POUR : 37057 sur 100000 tantièmes.
CONTRE : 0 sur 100000 tantièmes.
ABSTENTIONS : 504 tantièmes.
PREAUX MICHEL (504).
DEFAILLANTS : 506 tantièmes.
FILLON NATALIYA (506).
51 copropriétaires totalisent 38067 tantièmes au moment du vote.
IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.

L'assemblée générale :
- constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
- procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

POUR : 36217 sur 36217 tantièmes.
CONTRE : 0 sur 36217 tantièmes.

ABSTENTIONS : 504 tantièmes.
PREAUX MICHEL (504).
DEFAILLANTS : 506 tantièmes.
FILLON NATALIYA (506).
50 copropriétaires totalisent 37227 tantièmes au moment du vote
CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

11.4 Candidature de Monsieur MERGELINA CARLOS
Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)
RESOLUTION NON MISE AU VOTE DU FAIT QUE M. MERGELINA NE SE REPRESENTE PAS.

12. MODALITES DE CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL
Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

Résolution :
(Hors application de l'article 18, 3ème 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.

POUR : 37057 sur 100000 tantièmes.
CONTRE : 0 sur 100000 tantièmes.
ABSTENTIONS : 504 tantièmes.
PREAUX MICHEL (504).
DEFAILLANTS : 506 tantièmes.
FILLON NATALIYA (506).
51 copropriétaires totalisent 38067 tantièmes au moment du vote.
IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.

L'assemblée générale :
- constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
- procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

POUR : 37057 sur 37057 tantièmes.
CONTRE : 0 sur 37057 tantièmes.
ABSTENTIONS : 504 tantièmes.
PREAUX MICHEL (504).
DEFAILLANTS : 506 tantièmes.
FILLON NATALIYA (506).
51 copropriétaires totalisent 38067 tantièmes au moment du vote.
CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

13. **MISE EN CONCURRENCE DES MARCHES ET CONTRATS**
Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

Résolution :
L'Assemblée Générale fixe à 2.000 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.

POUR : 33810 sur 100000 tantièmes.
CONTRE : 3247 sur 100000 tantièmes.
ABSTENTIONS : 504 tantièmes.
PREAUX MICHEL (504)
DEFAILLANTS : 506 tantièmes.
FILLON NATALIYA (506)
51 copropriétaires totalisent 38067 tantièmes au moment du vote.
IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.

L'assemblée générale :
- constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
- procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

POUR : 33810 sur 37057 tantièmes.
CONTRE : 3247 sur 37057 tantièmes.
AUMAITRE MIRGILLE (846), GAFINAITIS BRUNO(1569), GUILMENT FRANCOISE (832).
ABSTENTIONS : 504 tantièmes.
PREAUX MICHEL (504).
DEFAILLANTS : 506 tantièmes.
FILLON NATALIYA (506).
51 copropriétaires totalisent 38067 tantièmes au moment du vote.
CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

14. **AUTORISATION A DONNER AU SYNDIC PAR L'ASSEMBLEE GENERALE DE PRENDRE ATTACHE AU NOM DU SYNDICAT, DANS LE CADRE DE SON BUDGET PREVISIONNEL, AVEC LA SOCIETE TECH-WAY, LIEE INDIRECTEMENT A LUI, POUR LA MISE EN PLACE DE PRESTATIONS PONCTUELLES OU LA MISE EN CONCURRENCE D'UN CONTRAT**
Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :
En raison d'un lien indirect entre le syndic et la société TECH-WAY (toutes deux filiales de Foncia Groupe) l'Assemblée générale autorise spécialement le syndic à conclure avec TECH-WAY, dans la limite du budget prévisionnel, des prestations, contrats ou marchés dans les domaines suscités, sous réserve d'une mise en concurrence dans les conditions prévues à l'article 21 de la loi du 10/07/1965 ou sur demande du Conseil Syndical pour les montants inférieurs au seuil rendant obligatoire la mise en concurrence, si et seulement si l'offre est plus intéressante que celles des entreprises habituelles et avec application de la plus saine concurrence.

Dans tous les cas, la copropriété par le biais de son Conseil Syndical, reste décisionnaire du choix des entreprises. Bien entendu, les prestations de TECH-WAY devront être de qualité au moins équivalente et à un prix au moins équivalent ou inférieur.

POUR **:** 2407 sur 35381 tantièmes.
BRANCHER PAUL (839), CHAUVREAU MARIE FRANCOISE(736), PINEAU JEAN-PIERRE (632).
CONTRE **:** 32974 sur 35381 tantièmes.
ABSTENTIONS **:** 2180 tantièmes.
DEBOISE PATRICK (1013), MALET MARIE PAULINE(663), PREAUX MICHEL (504).
DEFAILLANTS **:** 506 tantièmes.
FILLON NATALIYA (506).
51 copropriétaires totalisent 38067 tantièmes au moment du vote.
CETTE RESOLUTION EST REJETEE A LA MAJORITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

15. REALISATION DES TRAVAUX DE REMPLACEMENT DES BOITES AUX LETTRES DU BATIMENT IMPASSE PONCELET

Historique :
Les boîtes aux lettres du bâtiment de l'impasse PONCELET ne sont plus aux normes pour la réception des colis notamment. C'est pourquoi cette résolution vous est proposée
Pour information, la quantité de boîtes aux lettres et leur volume nécessiteront peut-être d'utiliser les deux murs face à face du hall et non pas un seul comme actuellement.

Conditions essentielles des marchés :
Devis de l'entreprise TD POSE pour le montant de 9.760,12 € TTC
Devis de l'entreprise AZ PROTECTION pour le montant de 5.603,95 € TTC

15.1 PRINCIPE DES TRAVAUX

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :
L'assemblée générale décide de l'exécution des travaux de REMPLACEMENT DES BOITES AUX LETTRES DU BATIMENT IMPASSE PONCELET selon le descriptif joint à la convocation.

POUR **:** 9590 sur 10094 tantièmes.
CONTRE **:** 504 sur 10094 tantièmes.
PREAUX MICHEL (504).
ABSTENTIONS **:** 0 tantièmes.
DEFAILLANTS **:** 506 tantièmes.
FILLON NATALIYA (506).
18 copropriétaires totalisent 10600 tantièmes au moment du vote.
CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

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

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 TD POSE pour un montant de 9 760,12 € TTC.

POUR : 0 sur 9590 tantièmes.
CONTRE : 9590 sur 9590 tantièmes.
ABSTENTIONS : 504 tantièmes
PREAUX MICHEL (504).
DEFAILLANTS : 506 tantièmes.
FILLON NATALIYA (506).
18 copropriétaires totalisent 10600 tantièmes au moment du vote.
CETTE RESOLUTION EST REJETEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

15.3 CHOIX DE L'ENTREPRISE AZ PROTECTION ET BUDGET
Majorité nécessaire : Article 24

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 AZ PROTECTION pour un montant de 5.603,95 € TTC.

POUR : 9590 sur 9590 tantièmes.
CONTRE : 0 sur 9590 tantièmes.
ABSTENTIONS : 504 tantièmes.
PREAUX MICHEL (504).
DEFAILLANTS : 506 tantièmes.
FILLON NATALIYA (506).
18 copropriétaires totalisent 10600 tantièmes au moment du vote.
CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

15.4 HONORAIRES DU SYNDIC
Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :
L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation, fixe la rémunération spécifique du syndic à ..... % du montant HT des travaux, soit un montant de 180 € 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.

POUR : 9590 sur 9590 tantièmes.
CONTRE : 0 sur 9590 tantièmes.
ABSTENTIONS : 504 tantièmes.
FREAUX MICHEL (504).
DEFAILLANTS : 506 tantièmes.
FILLON NATALIYA (506).
18 copropriétaires totalisent 10600 tantièmes au moment du vote.
CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

15.5 MODALITE DE FINANCEMENT DES TRAVAUX
Majorité nécessaire : Article 24

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 procèdera, selon la clef de répartition « CHARGES BATIMENT PONCELET »(083), aux appels de provisions exigibles :

- Le 01/03/2022 pour 35%
- Le 01/04/2022 pour 35%
- Le 01/05/2022 pour le solde

POUR : 9590 sur 10094 tantièmes.
CONTRE : 504 sur 10094 tantièmes.
FREAUX MICHEL (504).
ABSTENTIONS : 0 tantièmes.
DEFAILLANTS : 506 tantièmes.
FILLON NATALIYA (506).
18 copropriétaires totalisent 10600 tantièmes au moment du vote.
CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

15.6 AFFECTATION DE TOUT OU PARTIE DU FONDS TRAVAUX AU FINANCEMENT DES TRAVAUX DE REMPLACEMENT DES BOITES AUX LETTRES DU BATIMENT IMPASSE PONCELET
Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

Résolution :
Pour le financement des travaux de **REMPLACEMENT DES BOITES AUX LETTRES DU BATIMENT IMPASSE PONCELET**, l'Assemblée Générale décide de mobiliser 100% du montant du fonds travaux attaché, à la date de l'assemblée générale, aux lots concernés, dans la limite de leur quote-part.

Ces sommes seront mobilisées conformément au calendrier de financement décidé lors du vote des travaux.

POUR : 9590 sur 31138 tantièmes.
A L'ENFANT DU PAYS (517), ANGELOPOULOS FRANCOISE(526), BARROT STEPHANE (514), BUREAU EMILIE(523), DEBOISE PATRICK (1013) DELARUE CAROLINE(513), DRAULT FRANCOIS (468)

DRAULT VIANNEY(498), ESCARAVAGE ALAIN ET COLE-KORG H (307), GAIGNARD AGNES(674), MALET MARIE PAULINE (631), MARTINEZ MONTHAROUX PAULETTE(508), METEREAU MATHIEU (474), FRIEUR NANA(608), RENOUF DANIELLE (102), SAUCEDE JEAN-PIERRE(515),

CONTRE **:** 504 sur 31138 tantièmes.
ABSTENTIONS **:** 0 tantièmes.
DEFAILLANTS **:** 506 tantièmes.
FILLON NATALYA (506).
18 copropriétaires totalisent 10600 tantièmes au moment du vote.
CETTE RESOLUTION EST REJETEE A LA MAJORITE.

16. RÉALISATION DES TRAVAUX DE RENOVATION DE L'APPARTEMENT LOT 9000 ANCIENNE LOGE RUE FIZEAU

Historique :
La copropriété est propriétaire de l'appartement lot 9000 (ancienne loge Rue Fizeau) qui est libre d'occupation. Il a apporté charges de copropriétés déduites 4 068,26 € sur l'exercice.
Cependant pour la remise en location, des travaux importants de rénovation sont à mettre en œuvre suivant plusieurs corps d'état.
Le total annoncé se monte à 27.307,80 € TTC dont 1.545,72 € TTC d'honoraires locatifs pour suivi de chantier et coordination des entreprises. Il faudra plus de 6 ans et demi pour rentabiliser les frais investis.
Il vous est demandé par cette résolution et ses sous-résolutions de vous prononcer sur l'acceptation de la mise en œuvre des travaux et le choix des entreprises.

A savoir : Une autre proposition est à envisager, la vente de l'appartement en l'état.
Un avis de valeur du bien en l'état (sans travaux exécutés) propose une fourchette entre 15.000 € et 20.000 € si le syndicat des copropriétaires décidait de la cession de ce lot par la suite après étude du modificatif de règlement de copropriété.

Conditions essentielles des marchés :
- Devis de l'entreprise POWER COLOR pour le montant de 15.112,74 € TTC pour la reprise des sols, murs et plafonds
- Devis de l'entreprise PLOMBELEC 37 pour le montant de 3.179,00 € TTC pour la remise en conformité des installations gaz, électricité, le remplacement de la baignoire, du lavabo et du wc
- Devis de l'entreprise FG CONCEPT pour le montant de 7.470,34 € TTC pour le remplacement des menuiseries et volets vétustes.
- Devis de l'entreprise FG CONCEPT en cours de réception pour la reprise de la cuisine
- Avis de valeur du lot 9000

16.1 PRINCIPE DES TRAVAUX
Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :
L'assemblée générale décide de l'exécution des travaux de RENOVATION DE L'APPARTEMENT LOT 9000 ANCIENNE LOGE RUE FIZEAU selon le descriptif joint à la convocation.

POUR **:** 0 sur 31308 tantièmes
CONTRE **:** 31308 sur 31308 tantièmes.
ABSTENTIONS **:** 839 tantièmes.

BRANCHER PAUL (839)
DEFAILLANTS : 2074 tantièmes.
CHAUVREAU MARIE FRANCOISE (736), FILLON NATALIYA(506), PINEAU JEAN-PIERRE (832).
46 copropriétaires totalisent 34221 tantièmes au moment du vote
CETTE RESOLUTION EST REJETEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

16.2 CHOIX DE L'ENTREPRISE POWER COLOR ET BUDGET
Majorité nécessaire : Article 24

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 POWER COLOR pour un montant de 15,112,74 € TTC.

RESOLUTION NON MISE AUX VOTES DU FAIT DU RESULTAT DE LA RESOLUTION 16.1 DE LA PRESENTE ASSEMBLEE GENERALE

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

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 ..... €TTC.

RESOLUTION NON MISE AUX VOTES DU FAIT DU RESULTAT DE LA RESOLUTION 16.1 DE LA PRESENTE ASSEMBLEE GENERALE

16.4 CHOIX DE L'ENTREPRISE PLOMBELEC 37 ET BUDGET
Majorité nécessaire : Article 24

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 PLOMBELEC 37 pour un montant de 3,179,00 € TTC.

RESOLUTION NON MISE AUX VOTES DU FAIT DU RESULTAT DE LA RESOLUTION 16.1 DE LA PRESENTE ASSEMBLEE GENERALE

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

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 ..... €TTC.

RESOLUTION NON MISE AUX VOTES DU FAIT DU RESULTAT DE LA RESOLUTION 16.1 DE LA PRESENTE ASSEMBLEE GENERALE

16.6 CHOIX DE L'ENTREPRISE FG CONCEPT ET BUDGET
Majorité nécessaire : Article 24

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 FG CONCEPT pour un montant de 7.470,34 € TTC.

RESOLUTION NON MISE AUX VOTES DU FAIT DU RESULTAT DE LA RESOLUTION 16.1 DE LA PRESENTE ASSEMBLEE GENERALE

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

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 ..... €TTC.

RESOLUTION NON MISE AUX VOTES DU FAIT DU RESULTAT DE LA RESOLUTION 16.1 DE LA PRESENTE ASSEMBLEE GENERALE

16.8 HONORAIRES DU SYNDIC
Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :
L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation, fixe la rémunération spécifique du syndic à ..... % du montant HT des travaux, soit un montant de 90 € 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.

RESOLUTION NON MISE AUX VOTES DU FAIT DU RESULTAT DE LA RESOLUTION 16.1 DE LA PRESENTE ASSEMBLEE GENERALE

16.9 MODALITE DE FINANCEMENT DES TRAVAUX
Majorité nécessaire : Article 24

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 » (001), aux appels de provisions exigibles :

- Le ..... pour .....%
- Le ..... pour .....%
- Le ..... pour .....%

RESOLUTION NON MISE AUX VOTES DU FAIT DU RESULTAT DE LA RESOLUTION 16.1 DE LA PRESENTE ASSEMBLEE GENERALE

16.10 **AFFECTATION DE TOUT OU PARTIE DU FONDS TRAVAUX AU FINANCEMENT DES TRAVAUX DE RENOVATION DE L'APPARTEMENT LOT 9000 ANCIENNE LOGE RUE FIZEAU**
Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

Résolution :
Pour le financement des travaux de **RENOVATION DE L'APPARTEMENT LOT 9000 ANCIENNE LOGE RUE FIZEAU**, l'Assemblée Générale décide de mobiliser 100% du montant du fonds travaux attaché, à la date de l'assemblée générale, aux lots concernés, dans la limite de leur quote-part.

Ces sommes seront mobilisées conformément au calendrier de financement décidé lors du vote des travaux.

RESOLUTION NON MISE AUX VOTES DU FAIT DU RESULTAT DE LA RESOLUTION 16.1 DE LA PRESENTE ASSEMBLEE GENERALE

17. **CESSION DE L'APPARTEMENT LOT 9000 (ANCIENNE LOGE) RUE FIZEAU**
Majorité nécessaire : Article 26_1

Historique :
La copropriété est propriétaire de l'appartement lot 9000 (ancienne loge Rue Fizeau) qui est libre d'occupation. Il a apporté, charges de copropriétés déduites, 4.068,26 € sur l'exercice.
La vente de l'appartement lot 9000 en l'état est une possibilité à envisager.
Un avis de valeur du bien en l'état (sans travaux exécutés) propose une fourchette entre 15.000 € et 20.000 € si le syndicat des copropriétaires décidait de la cession de ce lot par la suite après étude du modificatif de règlement de copropriété.

Résolution :
L'Assemblée Générale décide de confier à FONCIA VAL DE LOIRE, l'étude pour la modification du règlement de copropriété et de l'Etat descriptif de Division afin de connaître l'impact de la vente sur ceux-ci.

POUR **:** 34650 sur 100000 tantièmes. Soit 46 copropriétaires sur 137.
CONTRE **:** 504 sur 100000 tantièmes. Soit 1 copropriétaires sur 137
ABSTENTIONS **:** 832 tantièmes. Soit 1 copropriétaires sur 137
PINEAU JEAN-PIERRE (832).
DEFAILLANTS **:** 2081 tantièmes.
BRANCHER PAUL (839), CHAUVREAU MARIE FRANCOISE(736), FILLON KATALITA (506).
51 copropriétaires totalisent 38067 tantièmes au moment du vote.
IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.

L'assemblée générale :
- constate que la résolution ne recueille pas la double majorité de l'article 26 mais que le projet obtient au moins la majorité absolue en nombre des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, représentant au moins le tiers des tantièmes de tous les copropriétaires
- procède, conformément à l'article 26-1, immédiatement à un second vote

dans les conditions de majorité de l'article 25.

POUR : 34650 sur 100000 tantièmes.
A L'ENFANT DU PAYS (517), ABDELLAOUI FATMA(846), ANGELOPOULOS FRANCOISE (526), AUMAITRE MIREILLE(846), BACHES ALEXANDRE (846), BARBOT STEPHANE(514), BOUTER PATRICK (840), BUREAU EMILIE(523), CHEVREUX NATHALIE (846), CURADO(810), DE OLIVEIRA JULIE (833), DEBETS CATHERINE FRANCOISE(846), DEBOISE PATRICK (1013), DELARUE CAROLINE(513), DICAN SERHAT (832), DRAULT FRANCOIS(468), DRAULT YIANNET (498), ESCARAVAGE ALAIN ET COLE KING H(507), FONTAINE ETIENNE (833), GAIGNARD AGNES(674), GAMS SELIM (840), GAVINAITIS BRUNO(1569), GOSSET STEPHANIE HELENE (833), GUILMENT FRANCOISE(832), JUDES DAVID (630), KAFA IMMO(839), LANDAIS PAULETTE (833), LECHARTIER STEPHANIE(833), LEFEVRE VANESSA (743), LIAJE MEHMED(832), MALET MARIE PAULINE (663), MARTINEZ MONTHAROUX PAULETTE(507), MERGELINA CARLOS (833), METERREAU MATHIEU(474), MONTES MAITE (846), NEVEU MARIE THERESE(833), OKO NGAFSE - IKIEMI IMONGUD ROLD (846), OURARI ABDELILAH(630), OURARI AHMED (826), PEYRAC CHRISTIANE(743), PICHON DANY (736), PIEDBOIS FLORENT OU ME PIEBOIS S(826), PRIEUR NANA (668), RENOUF DANIELLE(7022), SAUCEDE JEAN-PIERRE (515), SIMON BELLANGER(743),

CONTRE : 504 sur 100000 tantièmes.

ABSTENTIONS : 832 tantièmes.
PINEAU JEAN-PIERRE (832),

DEFAILLANTS : 2081 tantièmes.
BRANCHER PAUL (839), CHAUVREAU MARIE FRANCOISE(736), FILLON NATALIYA (506)

51 copropriétaires totalisent 38067 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST REJETEE A LA MAJORITE.

18. REALISATION DES TRAVAUX DE REFECTION/REMPLACEMENT DU RESEAU HORIZONTAL EAUX USEES DU BATIMENT RUE FIZEAU DANS LE VIDE SANITAIRE

Historique :
Au moment de l'envoi de la convocation, l'entreprise SUEZ procède à l'assainissement du vide sanitaire du bâtiment. Les investigations qui découleront de cet assainissement nécessiteront peut-être un vote en Assemblée Générale.
Afin d'éviter de convoquer une nouvelle Assemblée Générale coûteuse, cette résolution vous est présentée

Conditions essentielles des marchés :
Devis en cours de réception

18.1 PRINCIPE DES TRAVAUX
Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :
L'assemblée générale décide de l'exécution des travaux de REFECTION/REMPLACEMENT DU RESEAU HORIZONTAL EAUX USEES DU BATIMENT RUE FIZEAU DANS LE VIDE SANITAIRE selon le descriptif joint à la convocation.

RESOLUTION NON MISE AU VOTES DU FAIT DE LA RECEPTION DES DEVIS QUI SERONT MIS AU BUDGET COURANT

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

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..... pour un montant de ..... € TTC

Syndicat des copropriétaires de l'immeuble

RUE FIZEAU/LANGEVIN/PONCELET 37300 JOUE LES TOURS

Les copropriétaires de l'immeuble présenté ci-dessus, se sont réunis sur convocation régulière qui leur a été adressée par le syndic à l'adresse suivante : 2 RUE DU CLOS NEUF EMARGEMENT A 17H30 ESPACE DU CLOS NEUF - SALLE 1909 37300 JOUE LES TOURS

L'assemblée générale procède à l'élection du bureau :

1. ÉLECTION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE

Majorité nécessaire : Article 24

Président(e): M. PATRICK DEBOISE

POUR : 41460 sur 41460 tantièmes
CONTRE : 0 sur 41460 tantièmes
ABSTENTIONS : 840 tantièmes NOBILET-POUSSE MAXIME-NOEMIE (840)
DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

56 copropriétaires totalisent 42300 tantièmes au moment du vote
CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

2. ÉLECTION DU SCRUTATEUR

Majorité nécessaire : Article 24

Scrutateur: SCI LAM

POUR : 41460 sur 41460 tantièmes
CONTRE : 0 sur 41460 tantièmes
ABSTENTIONS : 840 tantièmes NOBILET-POUSSE MAXIME-NOEMIE (840)
DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

56 copropriétaires totalisent 42300 tantièmes au moment du vote
CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

3. ÉLECTION D'UN SECRÉTAIRE

Majorité nécessaire : Article 24

Secrétaire: JANSSENS Philippe-Olivier

POUR : 41460 sur 41460 tantièmes
CONTRE : 0 sur 41460 tantièmes,
ABSTENTIONS : 840 tantièmes (840)
DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

56 copropriétaires totalisent 42300 tantièmes au moment du vote
CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

Le bureau étant ainsi constitué, le président déclare la séance ouverte

Le bureau constate, à l'examen de la feuille de présence, dûment émargée par chaque copropriétaire en entrant en séance et mentionnant les nom et domicile de chaque copropriétaire ayant voté par correspondance, que 56 copropriétaires représentant 40957 voix sur 100000 voix constituant le syndicat des copropriétaires, sont présents, représentés ou ont voté par correspondance

RESOLUTION NON MISE AU VOTES DU FAIT DE LA RECEPTION DES DEVIS QUI SERONT MIS AU BUDGET COURANT

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

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 ..... €TTC

RESOLUTION NON MISE AU VOTES DU FAIT DE LA RECEPTION DES DEVIS QUI SERONT MIS AU BUDGET COURANT

18.4 HONORAIRES DU SYNDIC
Majorité nécessaire : Article 24

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

RESOLUTION NON MISE AU VOTES DU FAIT DE LA RECEPTION DES DEVIS QUI SERONT MIS AU BUDGET COURANT

18.5 MODALITE DE FINANCEMENT DES TRAVAUX
Majorité nécessaire : Article 24

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 FIZEAU » (081), aux appels de provisions exigibles :

- Le .... pour .....%
- Le ..... pour .....%
- Le ..... pour .....%

RESOLUTION NON MISE AU VOTES DU FAIT DE LA RECEPTION DES DEVIS QUI SERONT MIS AU BUDGET COURANT

18.6 AFFECTATION DE TOUT OU PARTIE DU FONDS TRAVAUX AU FINANCEMENT DES TRAVAUX DE REFECTION/REMPLACEMENT DU RESEAU HORIZONTAL EAUX USEES DU BATIMENT RUE FI ZEAU DANS LE VIDE SANITAIRE
Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

Résolution :

N'ont pas participé aux votes des résolutions prévues à l'ordre du jour, les absents non représentés dont les noms suivent :

SCI A ET O	839 tantièmes
SARL A L'ENFANT DU PAYS	517 tantièmes
M. ou Mme ADAMOVIC BRANISLAV	1456 tantièmes
M. AKO ADODO	833 tantièmes
M. ALTUNTOP MUSTAFA	839 tantièmes
IND ANDOUARDJOUFFIN REPRESENTEE PAR ,	673 tantièmes
Mme ANGELOPOULOS FRANCOISE	526 tantièmes
M. ARNOU GAEL	823 tantièmes
M. AWAD MOHAMED ZAKI	846 tantièmes
MM. AZARKANE ET SAHBI MESSAOUD / ABDES	527 tantièmes
Mme BALIGAND ELISABETH	503 tantièmes
SCI BATI-RECETTE	495 tantièmes
M. BEAUPUIS YANN	743 tantièmes
M. BELKACEM MEZIANE	664 tantièmes
M. BIHORAC REGO	839 tantièmes
M. BLANCHET DAVID	830 tantièmes
SCI BOURDET - RIVIERE	519 tantièmes
Mme BRUITTE ALEXANDRA	840 tantièmes
M. ou Mme BURKE DAVID	530 tantièmes
Mme CAILLET SOLANGE	826 tantièmes
M. CANCAR DZEMAN	846 tantièmes
Mme CARRERE CHRISTINE	522 tantièmes
Mme CHAPEROT GORDANA	517 tantièmes
Mme DURADO	840 tantièmes
M. DA SILVA PEREIRA LIONEL	846 tantièmes
M. DAVID JEROME	832 tantièmes
Mme DELARUE CAROLINE	513 tantièmes
M. ou Mme DGHAIS ANOUAR	832 tantièmes
Mme DIAKHABY KADY	514 tantièmes
M. DRAULT FRANÇOIS	466 tantièmes
M. DRAULT MANNEY	498 tantièmes
M. DUGOLLI TAFIL	518 tantièmes

Pour le financement des travaux de **REFECTION/REMPLACEMENT DU RESEAU HORIZONTAL EAUX USEES DU BATIMENT RUE FIZEAU DANS LE VIDE SANITAIRE**, l'Assemblée Générale décide de mobiliser 100% du montant du fonds travaux attaché, à la date de l'assemblée générale, aux lots concernés, dans la limite de leur quote-part.

Ces sommes seront mobilisées conformément au calendrier de financement décidé lors du vote des travaux.

RESOLUTION NON MISE AU VOTES DU FAIT DE LA RECEPTION DES DEVIS QUI SERONT MIS AU BUDGET COURANT

19. REALISATION DES TRAVAUX DE REFECTION/REMPLACEMENT DU RESEAU HORIZONTAL EAUX USEES DU BATIMENT RUE LANGEVIN DANS LE VIDE SANITAIRE

Historique :
Au moment de l'envoi de la convocation, l'entreprise SUEZ procède à l'assainissement du vide sanitaire du bâtiment. Les investigations qui découleront de cet assainissement nécessiteront peut-être un vote en Assemblée Générale.
Afin d'éviter de convoquer une nouvelle Assemblée Générale coûteuse, cette résolution vous est présentée

Conditions essentielles des marchés :
Devis en cours de réception

19.1 PRINCIPE DES TRAVAUX
Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :
L'assemblée générale décide de l'exécution des travaux de REFECTION/REMPLACEMENT DU RESEAU HORIZONTAL EAUX USEES DU BATIMENT RUE LANGEVIN DANS LE VIDE SANITAIRE selon le descriptif joint à la convocation.

RESOLUTION NON MISE AU VOTES DU FAIT DE LA RECEPTION DES DEVIS QUI SERONT MIS AU BUDGET COURANT

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

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..... pour un montant de ..... € TTC.

RESOLUTION NON MISE AU VOTES DU FAIT DE LA RECEPTION DES DEVIS QUI SERONT MIS AU BUDGET COURANT

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

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 ..... €TTC.

RESOLUTION NON MISE AU VOTES DU FAIT DE LA RECEPTION DES DEVIS QUI SERONT MIS AU BUDGET COURANT

SCI ELIC	506 tantièmes
M. ou Mme ESCARAVAGE ALAIN ET COLE-KING H	507 tantièmes
M. ESTEVES BRUNO	523 tantièmes
M. ou Mme FALLER FRANCK	679 tantièmes
Mme FILLON NATALIYA	506 tantièmes
M. FONTENEAU ANTHONY	684 tantièmes
Mme FRANCIONI - POTIN SIDONIE	640 tantièmes
M. FUENTES BOTANA THOMAS	640 tantièmes
M. GAMIS SELIM	640 tantièmes
M. ou Mme GARNIER RAYMOND	736 tantièmes
Mme GIRAUDET FABIENNE	826 tantièmes
M. GLAPPIER BASTIEN	808 tantièmes
Mme GOULAIS ANNE-CLAUDIA	963 tantièmes
M. HEMME JOEVIN	465 tantièmes
M. ou Mme JOURDAIN VINCENT	846 tantièmes
SCI KAFA IMMO	539 tantièmes
M. ou Mme KARLOUL ROUCHDY	826 tantièmes
Mme LACOSTE ANGELE	826 tantièmes
Mme LANDAIS PAULETTE	833 tantièmes
Mme LE LOUEDEC EMMANUELLE	630 tantièmes
Mme LEBERT OPHELIE	630 tantièmes
M. ou Mme LECORDIER STEPHANE	499 tantièmes
Mme LEFEVRE VANESSA	743 tantièmes
M. LEINEN RENE	510 tantièmes
M. LEKOVIC HAJRIZ	839 tantièmes
M. LIESTAL ABDELKRIM	826 tantièmes
M. LJAJIC MEHMED	832 tantièmes
M. ou Mme LOMBARD / BELGARDE MATHIEU / GWENDOLYNE	506 tantièmes
M. MADELE DIEUDONNE	832 tantièmes
Mme MANCER	511 tantièmes
M. MANSOURI OLIVIER	513 tantièmes
M. MARCHE LAURENT-DAMIEN-CHRISTINE	825 tantièmes
M. MARTINEZ JEREMY	630 tantièmes

19.4 HONORAIRES DU SYNDIC
Majorité nécessaire : Article 24

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

RESOLUTION NON MISE AU VOTES DU FAIT DE LA RECEPTION DES DEVIS QUI SERONT MIS AU BUDGET COURANT

19.5 MODALITE DE FINANCEMENT DES TRAVAUX
Majorité nécessaire : Article 24

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 LANGEVIN » (082)», aux appels de provisions exigibles :

- Le ..... pour .....%
- Le ..... pour .....%
- Le ..... pour .....%

RESOLUTION NON MISE AU VOTES DU FAIT DE LA RECEPTION DES DEVIS QUI SERONT MIS AU BUDGET COURANT

19.6 AFFECTATION DE TOUT OU PARTIE DU FONDS TRAVAUX AU FINANCEMENT DES TRAVAUX DE REFECTION/REMPLACEMENT DU RESEAU HORIZONTAL EAUX USEES DU BATIMENT RUE LA NGEVIN DANS LE VIDE SANITAIRE
Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

Résolution :
Pour le financement des travaux de **REFECTION/REMPLACEMENT DU RESEAU HORIZONTAL EAUX USEES DU BATIMENT RUE LANGEVIN DANS LE VIDE SANITAIRE**, l'Assemblée Générale décide de mobiliser 100% du montant du fonds travaux attaché, à la date de l'assemblée générale, aux lots concernés, dans la limite de leur quote-part.

Ces sommes seront mobilisées conformément au calendrier de financement décidé lors du vote des travaux.

RESOLUTION NON MISE AU VOTES DU FAIT DE LA RECEPTION DES DEVIS QUI SERONT MIS AU BUDGET COURANT

HOIR MASSOT CLAUDETTE	675 tantièmes
M. MOINEAU ROMAIN	830 tantièmes
M. MONTEIRO-BRAGA	832 tantièmes
STE ND INVEST	503 tantièmes
Mme NEVEU MARIE THERESE	833 tantièmes
IND OKO NGATSE - IKIEMI IMONGUI ROLDA	846 tantièmes
M. OURARI ABDELILAH	830 tantièmes
Mme PAGEAULT ELISA	840 tantièmes
M. PELTIER CLAUDE	839 tantièmes
IND PREAUX MICHEL	504 tantièmes
Mme PRIEUR NANA	668 tantièmes
M. REDON TITOUAN	468 tantièmes
M. ROUSSEAU LAURENT	668 tantièmes
Mme SALLAI YAMINA	840 tantièmes
M. SAUCEDE JEAN-PIERRE	515 tantièmes
M. ou Mme SEAN LEAN	839 tantièmes
Mme SEYE-OCRONNE MAME-BETTY	839 tantièmes
M. ou Mme SIMAKHA ELHADJI	495 tantièmes
M. ou Mme SIMON BELLANGER	743 tantièmes
Mme SOYLU EBRU	833 tantièmes
Mme VIGNAUD MARGUERITE	858 tantièmes
IND VIRMAUX - HY Léa	832 tantièmes
Mme YOUSSEF CHIRINE	840 tantièmes

Soit un total de 61828 voix
Découlant de la feuille de présence émargée et signée par les membres du bureau.

20. **INFORMATION : Envoi dématérialisé des convocations et procès verbaux d' Assemblées Générales:**
Majorité nécessaire : Sans Vote

Résolution :
Vous pouvez dès maintenant choisir de recevoir vos convocations et procès-verbaux d'assemblées générales par notification électronique.
Foncia a choisi de mettre en œuvre la solution décrite dans les articles 64-5 à 64-8 du décret du 17 mars 1967.
Les avantages de cette solution sont nombreux :
Pratique : vous ne vous déplacez plus à la poste. Vous êtes averti par e-mail qu'un nouveau document vous est notifié, à télécharger depuis votre espace sécurisé.
Économique : l'envoi est facturé 1,74 euro TTC par le prestataire de services de confiance qualifié que nous avons sélectionné, alors que le timbrage d'une convocation en recommandé papier est en moyenne proche de 6 euros. Cette économie profite directement au syndicat des copropriétaires.
Écologique : moins de production de papier.
La souscription à ce service est individuelle. Il vous suffit de remplir en ligne le formulaire d'adhésion depuis votre espace sécurisé Myfoncia, dans la rubrique E-reco.

21. **ENTRETIEN ET ORGANISATION**
Majorité nécessaire : Sans vote

Tous les copropriétaires peuvent accéder aux documents de la copropriété et à leur compte personnel par internet via le site www.foncianet.com en passant par leur espace client.
Les identifiants et mots de passe se trouvent sur les appels de fonds trimestriels respectifs.
Vous trouverez la vidéo explicative du fonctionnement de l'espace client en cliquant sur le lien suivant **https://youtu.be/emmiYISwHH0**.

Point d'information :

La créance douteuse, appelée sur le compte de M. CANCAR pour 17.746,29 € n'ayant plus lieu d'être puisque la dette a été recouvrée, vous sera restituée avec la régularisation des charges pour les comptes 2020/2021.

Ordre du jour

Le président rappelle l'ordre du jour après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation et nécessaires à la validité des décisions.

1. ÉLECTION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE
2. ÉLECTION DU SCRUTATEUR
3. ÉLECTION D'UN SECRÉTAIRE
4. COMPTE RENDU DU CONSEIL SYNDICAL SUR SES MISSIONS ET AVIS RENDUS AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE
5. POINT D'INFORMATION
6. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/07/2021 AU 30/06/2022
7. AJUSTEMENT DU BUDGET PRÉVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/07/2022 AU 30/06/2023
8. VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/07/2023 AU 30/06/2024
9. DÉTERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01/07/2023 AU 30/06/2024
10. QUITUS AU SYNDIC
11. DÉSIGNATION DU SYNDIC - FONCIA VAL DE LOIRE
12. DÉSIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL
- 12.1. Candidature de M. DEBOISE PATRICK
- 12.2. Candidature de SCI LAM
- 12.3. Candidature de Mme GEGOT CLELIA
- 12.4. Candidature de M. ou Mme GAVINAITIS BRUNO
13. MODALITÉS DE CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL
14. MISE EN CONCURRENCE DES MARCHÉS ET CONTRATS
15. AUTORISATION A DONNER AU SYNDIC PAR L'ASSEMBLEE GENERALE DE CONTRACTER AU NOM DU SYNDICAT, DANS LE CADRE DE SON BUDGET PREVISIONNEL, AVEC LA SOCIETE TECH-WAY, LIEE INDIRECTEMENT A LUI, SUR LES CONTRATS ET MARCHES EN COURS DE MAITRISE DES NUISIBLES ET/OU D'HYGIENE DE L'AIR ET/OU DE PROTECTION INCENDIE
16. AUTORISATION A DONNER AU SYNDIC PAR L'ASSEMBLEE GENERALE DE CONTRACTER AU NOM DU SYNDICAT, DANS LE CADRE DE SON BUDGET PREVISIONNEL, AVEC LA SOCIETE TECH-WAY, LIEE INDIRECTEMENT A LUI, POUR LA MISE EN PLACE D'UN NOUVEAU CONTRAT OU DE PRESTATIONS PONCTUELLES
17. CESSION DE L'APPARTEMENT LOT 9000 (ANCIENNE LOGE) RUE FIZEAU
18. ACTES NECESSAIRES A LA CESSION DE L'APPARTEMENT LOT 9000 (ANCIENNE LOGE) RUE FIZEAU
- 18.1. Préambule sans vote
- 18.2 PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE MODIFICATIF DU REGLEMENT DE COPROPRIETE (RCP) ET DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION (EDD)PAR LE GEOMETRE

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant la parole, le président, après émargement de la feuille de présence par les membres du bureau lève la séance à 21h37.

Le Président	
Madame JUDES	

Le Secrétaire	
Monsieur JANSSENS	

La scrutatrice	
Madame GOSSET STEPHANIE HELENE	

Extrait de l'article 42 de la Loi n° 65 557 du 10 juillet 1965,

Alinéa 2 et suivants

« 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, sous 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. »

18.3. CHOIX DE LA SOCIETE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE MODIFICATIF DU REGLEMENT DE COPROPRIETE (RCP) ET DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION (EDD)PAR LE GEOMETRE

18.4. DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 21 DECRET DU 17 MARS 1967)

18.5. PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE PUBLICATION DES NOUVEAUX RCP ET EDD PAR LE NOTAIRE

18.6. DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 21 DECRET DU 17 MARS 1967)

18.7. PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE COMMANDE DES DIAGNOSTICS DANS LE CADRE DE LA VENTE DU LOT 9000

18.8. CHOIX DE LA SOCIETE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE COMMANDE DES DIAGNOSTICS DANS LE CADRE DE LA VENTE DU LOT 9000

18.9. DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 21 DECRET DU 17 MARS 1967)

18.10 PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE FRAIS D'ACTE DE VENTE

18.11 DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 21 DECRET DU 17 MARS 1967)

18.12 PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE HONORAIRES "FONCIA TRANSACTION" DANS LE CADRE DE LA VENTE DU LOT 9000

18.13 DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 21 DECRET DU 17 MARS 1967)

18.14 HONORAIRES SUR TRAVAUX DE CESSION DE L'APPARTEMENT LOT 9000 (ANCIENNE LOGE) RUE FIZEAU

18.15 MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX

18.16 AFFECTATION DE TOUT OU PARTIE DU FONDS TRAVAUX AU FINANCEMENT DES TRAVAUX DE ACTES NECESSAIRES A LA CESSION DE L'APPARTEMENT LOT 9000 (ANCIENNE LOGE) RUE FIZEAU

19. REPRISE ETANCHEITE BALCON DU 3EME ETAGE AU 8 RUE LANGEVIN

19.1. Préambule sans vote

19.2. PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE REPRISE ETANCHEITE BALCON DU 3EME ETAGE AU 8 RUE LANGEVIN

19.3. CHOIX DE LA SOCIETE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE REPRISE ETANCHEITE BALCON DU 3EME ETAGE AU 8 RUE LANGEVIN

19.4. DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 21 DECRET DU 17 MARS 1967)

19.5. HONORAIRES SUR TRAVAUX DE REPRISE ETANCHEITE BALCON DU 3EME ETAGE AU 8 RUE LANGEVIN

19.6. MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX

19.7. AFFECTATION DE TOUT OU PARTIE DU FONDS TRAVAUX AU FINANCEMENT DES TRAVAUX DE REPRISE ETANCHEITE BALCON DU 3EME ETAGE AU 8 RUE LANGEVIN

20. PROJET DE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX

20.1. Préambule sans vote

20.2. PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE PROJET DE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX

20.3 CHOIX DE LA SOCIETE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE PROJET DE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX

20.4. DÉLÉGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 21 DECRET DU 17 MARS 1967)

20.5. HONORAIRES SUR TRAVAUX DE PROJET DE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX

20.6 · MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX

20.7. AFFECTATION DE TOUT OU PARTIE DU FONDS TRAVAUX AU FINANCEMENT DES TRAVAUX DE PROJET DE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX

21. AUDIT ENERGETIQUE

21.1. Préambule sans vote

21.2. PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE AUDIT ENERGETIQUE

21.3. CHOIX DE LA SOCIETE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE AUDIT ENERGETIQUE

21.4. DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 21 DECRET DU 17 MARS 1967)

21.5. HONORAIRES SUR TRAVAUX DE AUDIT ENERGETIQUE

21.6. MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX

21.7 AFFECTATION DE TOUT OU PARTIE DU FONDS TRAVAUX AU FINANCEMENT DES TRAVAUX DE AUDIT ENERGETIQUE

22. ASSISTANCE MISE EN CONCURRENCE DU CONTRAT GAZ

22.1. Préambule sans vote

22.2. PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE ASSISTANCE MISE EN CONCURRENCE DU CONTRAT GAZ

22.3. CHOIX DE LA SOCIETE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE ASSISTANCE MISE EN CONCURRENCE DU CONTRAT GAZ

22.4. DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 21 DECRET DU 17 MARS 1967)

22.5. HONORAIRES SUR TRAVAUX DE ASSISTANCE MISE EN CONCURRENCE DU CONTRAT GAZ

22.6. MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX

22.7. AFFECTATION DE TOUT OU PARTIE DU FONDS TRAVAUX AU FINANCEMENT DES TRAVAUX DE ASSISTANCE MISE EN CONCURRENCE DU CONTRAT GAZ

23 ACCOMPAGNEMENT POUR LES TRAVAUX SUR L'EQUILIBRAGE DES INSTALLATIONS DE CHAUFFAGE ET EAU CHAUDE SANITAIRE (ECS)

23.1. Préambule sans vote

23.2. PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE ACCOMPAGNEMENT ANALYSE INSTALLATIONS DE CHAUFFAGE ET ECS

23.3. CHOIX DE LA SOCIETE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE ACCOMPAGNEMENT ANALYSE INSTALLATIONS DE CHAUFFAGE ET ECS

23.4. DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 21 DECRET DU 17 MARS 1967)

23.5. HONORAIRES SUR TRAVAUX DE ACCOMPAGNEMENT POUR LES TRAVAUX SUR LES INSTALLATIONS DE CHAUFFAGE ET EAU CHAUDE SANITAIRE (ECS)

23.6. MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX

23.7. AFFECTATION DE TOUT OU PARTIE DU FONDS TRAVAUX AU FINANCEMENT DES TRAVAUX DE ACCOMPAGNEMENT POUR LES TRAVAUX SUR LES INSTALLATIONS DE CHAUFFAGE ET EAU CHAUDE SANITAIRE (ECS)

24. EXPERTISE ASCENSEUR

24.1. Préambule sans vote

24.2 PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE EXPERTISE ASCENSEUR

24.3 CHOIX DE LA SOCIETE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE EXPERTISE ASCENSEUR

24.4. DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 21 DECRET DU 17 MARS 1967)

24.5 HONORAIRES SUR TRAVAUX DE EXPERTISE ASCENSEUR

24.6. MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX

24.7 AFFECTATION DE TOUT OU PARTIE DU FONDS TRAVAUX AU FINANCEMENT DES TRAVAUX DE EXPERTISE ASCENSEUR

25. POINT D'INFORMATION CONTRAT REGISSEUR

26. ARRET GESTION CONTAINERS PAR L'ENTREPRISE AXEO A TRAVERS LE CONTRAT REGISSEUR AU PROFIT DES POINTS D'APPORTS VOLONTAIRES

27 ARRET GESTION ESPACES VERTS PAR L'ENTREPRISE AXEO A TRAVERS LE CONTRAT REGISSEUR

28. SOUSCRIPTION DU CONTRAT D'ENTRETIEN DES ESPACES VERTS

29 AVENANT AUGMENTATION DES HEURES DU CONTRAT DE MME MORIN SALARIEE DE LA COPROPRIETE

30. RESILIATION CONTRAT REGISSEUR

31. INFORMATION - ENVOI DEMATERIALISE DES CONVOCATIONS ET PROCES VERBAUX D'ASSEMBLEES GENERALES

32. CONCLUSION

La discussion est ouverte sur les différents points de l'ordre du jour

1ers janvier, avril, juillet et octobre (Article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

POUR : 40752 sur 41585 tantièmes
CONTRE : 833 sur 41585 tantièmes DE OLIVEIRA JULIE (833)
ABSTENTIONS : 526 tantièmes NJIOWOUO / LAURENT CLARENCE / JOANNAH (526)
DÉFAILLANTS : 1022 tantièmes RENOUF DANIELLE (1022)

57 copropriétaires totalisent 43133 tantièmes au moment du vote
CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE

8. VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/07/2023 AU 30/06/2024

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :
L'assemblée générale fixe le budget de l'exercice à la somme de 400,800,00 euros
Elle autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du ¼ 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 1ers janvier, avril, juillet et octobre (Article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

POUR : 40752 sur 41585 tantièmes
CONTRE : 833 sur 41585 tantièmes DE OLIVEIRA JULIE (833)
ABSTENTIONS : 1548 tantièmes NJIOWOUO / LAURENT CLARENCE / JOANNAH (526), RENOUF DANIELLE (1022)
DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

57 copropriétaires totalisent 43133 tantièmes au moment du vote
CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

9. DÉTERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01/07/2023 AU 30/06/2024

Majorité nécessaire : Article 25-1

Préambule :
Dans tous les immeubles à destination totale ou partielle d'habitation construits depuis plus de 5 ans, un fonds de travaux est constitué en application de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965.
Ce fonds est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire qui ne peut être inférieure à 5 % du montant du budget prévisionnel. Les cotisations au fonds travaux seront versées sur un compte séparé ouvert au nom du syndicat.
Les intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat. Les sommes versées sur le fonds de 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.

Projet de résolution :
L'assemblée générale fixe le montant de la cotisation annuelle obligatoire au fonds de travaux pour l'exercice du 01/07/2023 au 30/06/2024 à 5% du montant du budget prévisionnel. Elle autorise le syndic à appeler ¼ de ce montant le premier jour de chaque trimestre, selon la clef « charges communes générales ».
En cas d'ajustement du budget prévisionnel, le montant de la cotisation annuelle sera ajusté dans la même proportion.

POUR : 40752 sur 100000 tantièmes AMENZOU ABDERRAHMANE (833), ANGELOPOULOS FRANCOISE (526), AOUATE SONIA (502), AUMAITRE MIREILLE (846), BACHES ALEXANDRE (846), BARANYERETSE DIDIER (1353), BARBOT STEPHANE (514), BOUYER PATRICK (840), BRANCHER PAUL (836), BUREAU EMILIE (523), CARRERE CHRISTINE (522), CHAUVREAU MARIE FRANCOISE (736), DEBETS CATHERINE FRANCOISE (846), DEBOISE PATRICK (1913), DELAHUE CAROLINE (513), DICAN SERHAT (832), DRAULT YANNEY (498), FONTAINE ETIENNE (833), GAIGNARD AGNES (674), GAVINAITIS BRUNO (736), GEGOT CLELIA (833), GOSSET STEPHANIE HELENE (833), GUEDON LAURA (846), GUILMENT FRANCOISE (832), HAMEURY JACQUES (826), JUDES DAVID (630), KAFA IMMO (839) LAM (1454), LECHARTIER STEPHANIE (833), LECLERC ARNAUD (839), LJAJIC MEHMED (832), LOMBARD /

Résolutions

À l'issue des débats, les résolutions suivantes sont mises aux voix

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

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

5. POINT D'INFORMATION

La situation économique et géo-politique mondiale a provoquée une hausse imprévisible du prix des énergies.
Votre syndic a été obligé de faire des appels de fonds exceptionnels pour payer la facturation de la consommation de gaz de la copropriété.
Votre syndic a reçu au titre du BOUCLIER TARIFAIRE, sur l'exercice 2021/2022, la somme de 14.901,11€ TTC sous la forme d'un avoir sur facture et non sous la forme d'un remboursement.
Devant la hausse du tarif du gaz, il est nécessaire d'ajuster le budget 2022/2023 en résolution 7 de cette Assemblée Générale.

6. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/07/2021 AU 30/06/2022

Majorité nécessaire : Article 24

Pièces annexes :
- L'état financier après répartition, au 30/06/2022 (annexe 1),
- Le compte de gestion général de l'exercice clos clotûré du 01/07/2021 au 30/06/2022, 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, détaillés,
- 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 8ème 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 01/07/2021 AU 30/06/2022 pour le montant de 390 838,56€

POUR : 39184 sur 40017 tantièmes
CONTRE : 833 sur 40017 tantièmes DE OLIVEIRA JULIE (833)
ABSTENTIONS : 2094 tantièmes GAVENATIS BRUNO (736), GUILMENT FRANCOISE (832), NJIOWOUO / LAURENT CLARENCE / JOANNAH (526)
DÉFAILLANTS : 1922 tantièmes RENOUF DANIELLE (1022)

57 copropriétaires totalisent 43133 tantièmes au moment du vote
CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

7. AJUSTEMENT DU BUDGET PRÉVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/07/2022 AU 30/06/2023

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :
L'assemblée générale fixe le budget de l'exercice à la somme de 398 870,00 euros contre 350.805,00 euros initialement voté, prenant en compte la hausse du coût de l'énergie GAZ notamment.
Elle autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du ¼ 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

BELGARDE MATHIEU / GWENDOLYNE (508), MALET MARIE PAULINE (663), MARCHE LAURENT-DAMIEN CHRISTINE (826), MERGELINA CARLOS (833), METERREAU MATHIEU (474), METIVIER SAMUEL (630), MIGNON ISABELLE (736), MONNARD MARIE HELENE (840), MONTES MAITE (846), MONTHAROUX PAULETTE (507), NICOLION M.CITRON (1026), NOBILET-POUSSE MAXIME-NOEMIE (840), OGURLU YUNUS (826), PEAN CHRISTIAN (511), PERROUAULT-GRELET-BROSSIER CHRISTIAN - CATHERINE (562), PEYRAC CHRISTIANE (743), PICHON DANY (736), PIEDBOIS FLORENT OU ME PIEBOIS SABINE (826), PIERRE BERNARD (567), PINEAU JEAN-PIERRE (832), ROBERT SANDRINE (630), SCHOUWEY COLETTE (743), SIMON BELLANGER (743)
CONTRE : 833 sur 100000 tantièmes DE OLIVEIRA JULIE (833)
ABSTENTIONS : 1548 tantièmes NJIOWOUO / LAURENT CLARENCE / JOANNAH (526), RENOUF DANIELLE (1022)
DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

57 copropriétaires totalisent 43133 tantièmes au moment du vote
IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.
L'assemblée générale :
1. constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 réels que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
2. procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

Majorité nécessaire : Article 24

POUR : 39912 sur 40745 tantièmes
CONTRE : 833 sur 40745 tantièmes DE OLIVEIRA JULIE (833)
ABSTENTIONS : 1386 tantièmes NJIOWOUO / LAURENT CLARENCE / JOANNAH (526), NOBILET-POUSSE MAXIME-NOEMIE (840)
DÉFAILLANTS : 1022 tantièmes RENOUF DANIELLE (1022)

57 copropriétaires totalisent 43133 tantièmes au moment du vote
CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

10. QUITUS AU SYNDIC

Majorité nécessaire : Article 24

L'assemblée générale donne quitus au syndic de sa gestion pour la période écoulée.

POUR : 25654 sur 39186 tantièmes
CONTRE : 13532 sur 39186 tantièmes BARANYERETSE DIDIER (1753), BARBOT STEPHANE (514), BOUYER PATRICK (840), DE OLIVEIRA JULIE (833), DEBETS CATHERINE FRANCOISE (846), GAVINAITIS BRUNO (736), GEGOT CLELIA (833), GOSSET STEPHANIE HELENE (839), GUILMENT FRANCOISE (832), JUDES DAVID (630), LECHARTIER STEPHANIE (833), MALET MARIE PAULINE (663), MONTES MAITE (846), NJIOWOUO / LAURENT CLARENCE / JOANNAH (526), PAIRAUD NICOLAS (846), PICHON DANY (736), PINEAU JEAN-PIERRE (832)
ABSTENTIONS : 4793 tantièmes CARRERE CHRISTINE (522), MONNARD MARIE HELENE (840), NOBILET-POUSSE MAXIME-NOEMIE (840), PEYRAC CHRISTIANE (743), PIEDBOIS FLORENT OU ME PIEBOIS SABINE (826), RENOUF DANIELLE (1022)
DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

58 copropriétaires totalisent 43979 tantièmes au moment du vote
CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

11. DÉSIGNATION DU SYNDIC - FONCIA VAL DE LOIRE

Majorité nécessaire : Article 25-1

Pièces annexes : Contrat de syndic - ALUR -

Projet de résolution
L'assemblée générale désigne FONCIA VAL DE LOIRE, dont le siège social est 60 RUE BLAISE PASCAL RESIDENCE LA NEF - CS 64336 37043 TOURS CEDEX 1 en qualité de syndic, selon contrat joint à la convocation, à compter du 01/04/2023 jusqu'au 31/03/2024.
L'assemblée mandate le président de séance pour signer le contrat de syndic.

POUR : 41484 sur 100000 tantièmes AMENZOU ABDERRAHMANE (833), ANGELOPOULOS FRANCOISE (526), AOUATE SONIA (502), AUMAITRE MIREILLE (845), BACHES ALEXANDRE (846), BARANYERETSE DIDIER (1353), BARBOT STEPHANE (514), BOUYER PATRICK (840), BRANCHER PAUL (839), BUREAU EMILIE (523), CARRERE CHRISTINE (522), CHAUVREAU MARIE FRANCOISE (736), DEBETS CATHERINE FRANCOISE (845), DEBOISE PATRICK (1013), DELARUE CAROLINE (513), DICAN SERHAT (832), DRAULT VIANNEY (496), FONTAINE ETIENNE (833), GAIGNARD AGNES (674), GAVINAITIS BRUNO (736), GEGOT CLELIA (833), GOSSET STEPHANIE HELENE (833), GUEDON LAURA (846), GUILMENT FRANCOISE (832), HAMEURY JACQUES (826), JUDES DAVID (630), KAFA IMMO (839), LAM (1454), LECHARTIER-STEPHANIE (833), LECLERC ARNAUD (839), LMJIC MEHMED (832), LOMBARD / BELGARDE MATHIEU / GWENDOLYNE (508), MALET MARIE PAULINE (663), MARCHE LAURENT-DAMIEN-CHRISTINE (826), MERGELINA CARLOS (833), METERREAU MATHIEU (474), MIGNON ISABELLE (736), MONNARD MARIE HELENE (840), MONTES MAITE (846), MONTHAROUX PAULETTE (507), NICOLION/MCITRON (1026), NJOWOUO / LAURENT CLARENCE / JOANNAH (526), NOBILET-POUSSE MAXIME-NOEMIE (840), OGURLU YUNUS (826), PAIRAUD NICOLAS (846), PEAN CHRISTIAN (511), PERROUAULT- GRELET- BROSSIER CHRISTIAN - CATHERINE (502), PEYRAC CHRISTIANE (743), PICHON DANY (736), PIEDBOIS FLORENT OU ME PIEBOIS SABINE (826), PIERRE BERNARD (507), PINEAU JEAN-PIERRE (832), ROBERT-SANDRINE (530), SCHOUWEY COLETTE (743), SIMON BELLANGER (743)
CONTRE : 1463 sur 100000 tantièmes DE OLIVEIRA JULIE (833), METIVIER SAMUEL (630)
ABSTENTIONS : 1022 tantièmes RENOUF DANIELLE (1022)
DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

58 copropriétaires totalisent 43979 tantièmes au moment du vote
IL Y A ABSENCE DE DÉCISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.
L'assemblée générale :
1. constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
2. procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

Majorité nécessaire : Article 24

POUR : 40654 sur 42117 tantièmes
CONTRE : 1463 sur 42117 tantièmes DE OLIVEIRA JULIE (833), METIVIER SAMUEL (630)
ABSTENTIONS : 640 tantièmes NOBILET-POUSSE MAXIME-NOEMIE (840)
DÉFAILLANTS : 1022 tantièmes RENOUF DANIELLE (1022)

58 copropriétaires totalisent 43979 tantièmes au moment du vote
CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

12 DÉSIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

L'assemblée générale désigne en qualité de membres du conseil syndical, à compter de la présente assemblée, jusqu'à l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice en cours ou cette convocation est application de l'article 25-1 dernier alinéa de la loi du 10 juillet 1965, les personnes suivantes élues uni nominalement

12.1. Candidature de M. DEBOISE PATRICK

Majorité nécessaire : Article 25-1

POUR : 40128 sur 100000 tantièmes AMENZOU ABDERRAHMANE (833), ANGELOPOULOS FRANCOISE (526), AOUATE SONIA (502), AUMAITRE MIREILLE (845), BACHES ALEXANDRE (846), BARANYERETSE DIDIER (1353), BARBOT STEPHANE (514), BOUYER PATRICK (840), BRANCHER PAUL (839), BUREAU EMILIE (523), CARRERE CHRISTINE (522), CHAUVREAU MARIE FRANCOISE (736), DEBETS CATHERINE FRANCOISE (845), DEBOISE PATRICK (1013), DELARUE CAROLINE (513), DICAN SERHAT (832), DRAULT VIANNEY (496), FONTAINE ETIENNE (833), GAIGNARD AGNES (674), GAVINAITIS BRUNO (736), GEGOT CLELIA (833), GOSSET STEPHANIE HELENE (833), GUEDON LAURA (846), GUILMENT FRANCOISE (832), HAMEURY JACQUES (826), JUDES DAVID (630), KAFA IMMO (839), LAM (1454), LECHARTIER-STEPHANIE (833), LECLERC ARNAUD (839), LMJIC MEHMED (832), LOMBARD / BELGARDE MATHIEU / GWENDOLYNE (508), MALET MARIE PAULINE (663), MARCHE LAURENT-DAMIEN-CHRISTINE (826), MERGELINA CARLOS (833), METERREAU MATHIEU (474), MIGNON ISABELLE (736), MONNARD MARIE HELENE (840), MONTES MAITE (846), MONTHAROUX PAULETTE (507), NICOLION/MCITRON (1026), OGURLU YUNUS (826), PAIRAUD NICOLAS (846), PEAN CHRISTIAN (511), PERROUAULT-GRELET-BROSSIER CHRISTIAN - CATHERINE (502), PEYRAC CHRISTIANE (743), PICHON DANY (736) PIEDBOIS FLORENT OU ME PIEBOIS SABINE (826), PIERRE

BERNARD (507), PINEAU JEAN-PIERRE (832), ROBERT SANDRINE (630), SCHOUWEY COLETTE (743), SIMON BELLANGER (743)
CONTRE : 1652 sur 100000 tantièmes METIVIER SAMUEL (639), RENOUF DANIELLE (1022)
ABSTENTIONS : 2199 tantièmes DE OLIVEIRA JULIE (833), NJIOWOUO / LAURENT CLARENCE / JOANNAH (526), NOBILET-POUSSE MAXIME-NOEMIE (840)
DEFAILLANTS : 0 tantièmes

58 copropriétaires totalisent 43979 tantièmes au moment du vote
IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.
L'assemblée générale :
1. constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
2. procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

Majorité nécessaire : Article 24

POUR : 40758 sur 40758 tantièmes
CONTRE : 0 sur 40758 tantièmes
ABSTENTIONS : 2199 tantièmes DE OLIVEIRA JULIE (833), NJIOWOUO / LAURENT CLARENCE / JOANNAH (526), NOBILET-POUSSE MAXIME-NOEMIE (840)
DEFAILLANTS : 1022 tantièmes RENOUF DANIELLE (1022)

58 copropriétaires totalisent 43979 tantièmes au moment du vote
CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

12.2. Candidature de SCI LAM

Majorité nécessaire : Article 25-1

POUR : 41591 sur 100000 tantièmes AMENZOU ABDERRAHMANE (833), ANGELOPOULOS FRANCOISE (526), AOUATE SONIA (502), AUMAITRE MIREILLE (846), BACHES ALEXANDRE (846), BARANYERETSE DIDIER (1353), BARBOT STEPHANE (514), BOUYER PATRICK (840), BRANCHER PAUL (839), BUREAU EMILIE (523), CARRERE CHRISTINE (522), CHAUVREAU MARIE FRANCOISE (736), DE OLIVEIRA JULIE (833), DEBETS CATHERINE FRANCOISE (846), DEBOISE PATRICK (1013), DELARUE CAROLINE (513), DICAN SERHAT (832), DRAULT YANNEY (498), FONTAINE ETIENNE (833), GAIGNARD AGNES (674), GAVINALTIS BRUNO (736), GEGOT OLEJA (833), GOSSET STEPHANIE HELENE (833), GUEDON LAURA (846), GUILMENT FRANCOISE (832), HAMEURY JACQUES (826), JUDES DAVID (630), KAFA IMMO (839), LAM (1454), LECHARTIER STEPHANIE (833), LECLERC ARNAUD (679), LJAJIC MEHMED (832), LOMBARD / BELGARDE MATHIEU / GWENDOLYNE (506), MALET MARIE PAULINE (663), MARCHE LAURENT-DAMIEN-CHRISTINE (826), MERGELINA CARLOS (833), METERREAU MATHIEU (474), METIVIER SAMUEL (630), MIGNON ISABELLE (736), MONNARD MARIE HELENE (840), MONTES MAITE (846), MONTHAROUX PAULETTE (507), NICOLION / MOTTRON (1026), OGURLU YUNUS (826), PARAUD NICOLAS (846), PEAN CHRISTIAN (511), PERROUAULT-GRELET-BROSSIER CHRISTIAN - CATHERINE (502), PEYRAC CHRISTIANE (743), PICHON DANY (736), PIEDBOIS FLORENT OU ME PIEBOIS SABINE (826), PIERRE BERNARD (507), PINEAU JEAN-PIERRE (832), ROBERT SANDRINE (630), SCHOUWEY COLETTE (743), SIMON BELLANGER (743)
CONTRE : 0 sur 100000 tantièmes
ABSTENTIONS : 2388 tantièmes NJIOWOUO / LAURENT CLARENCE / JOANNAH (526), NOBILET-POUSSE MAXIME-NOEMIE (840), RENOUF DANIELLE (1022)
DEFAILLANTS : 0 tantièmes

58 copropriétaires totalisent 43979 tantièmes au moment du vote
IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.
L'assemblée générale :
1. constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
2. procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

Majorité nécessaire : Article 24

POUR : 40951 sur 41591 tantièmes

CONTRE : 630 sur 41591 tantièmes METIVIER SAMUEL (630)
ABSTENTIONS : 1366 tantièmes NJIOMOUO / LAURENT CLARENCE / JOANNAH (526), NOBILET-POUSSE MAXIME-NOEMIE (840)
DÉFAILLANTS : 1022 tantièmes RENOUF DANIELLE (1022)

58 copropriétaires totalisent 43979 tantièmes au moment du vote
CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

12.3. Candidature de Mme GEGOT CLELIA

Majorité nécessaire : Article 25-1

POUR : 41591 sur 100000 tantièmes AMENZOU ABDERRAHMANE (833), ANGELOPOULOS FRANCOISE (526), AQUATE SONIA (502), AUMAITRE MIRELLE (846), BACHES ALEXANDRE (846), BARANYERETSE DIDIER (1353), BARBOT STEPHANE (514), BOUYER PATRICK (840), BRANCHER PAUL (838), BUREAU EMILIE (523), CARRERE CHRISTINE (522), CHAUVREAU MARIE FRANCOISE (736), DE OLIVEIRA JOLIE (833), DEBETS CATHERINE FRANÇOISE (846), DEBOISE PATRICK (1015), DELARUE CAROLINE (543), DICAN SERHAT (832), DRAULT VIANNEY (468), FONTAINE ETIENNE (833), GAIGNARD AGNES (674), GAVINAITIS BRUNO (736), GEGOT CLELIA (833), GOSSET STEPHANIE-HELENE (833), GUEDON LAURA (846), GUILMENT FRANCOISE (832), HAMEURY JACQUES (826), JUDES DAVID (630), KAFA IMMO (839), LAM (1454), LECHARTIER STEPHANIE (833), LECLERC ARNAUD (839), LJAJIC MERIMED (832), LOMBARD / BELGARDE MATHIEU / GWENDOLYNE (502), MALET MARIE PAULINE (863), MARCHE LAURENT-DAMIEN CHRISTINE (826), MERÉLINA CARLOS (839), METEREAU MATHIEU (474), METIVIER SAMUEL (630), MIGNON ISABELLE (736), MONNARD MARIE HELENE (846), MONTES MAITE (846), MONTHAROUX PAULETTE (507), NICOLION M.CITRON (1028), OGURLU YUNUS (826), PAIRAUD NICOLAS (846), PEAN CHRISTIAN (511), PERROUAULT-GRELET-BROSSIER CHRISTIAN - CATHERINE (502), PEYRAC CHRISTIANE (743), PIGNON DANY (736), PIÉDÉBOIS FLORENT OU ME PIEBOIS SABINE (826), PIERRE BERNARD (507), PINEAU JEAN-PIERRE (832), ROBERT SANDRINE (630), SCHOUWEY COLETTE (743), SIMON BELLANGER (743)
CONTRE : 0 sur 100000 tantièmes
ABSTENTIONS : 2388 tantièmes NJIOMOUO / LAURENT CLARENCE / JOANNAH (526), NOBILET-POUSSE MAXIME-NOEMIE (840), RENOUF DANIELLE (1022)
DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

58 copropriétaires totalisent 43979 tantièmes au moment du vote
IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.
L'assemblée générale :
1. constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
2. procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

Majorité nécessaire : Article 24

POUR : 40961 sur 41591 tantièmes
CONTRE : 630 sur 41591 tantièmes METIVIER SAMUEL (630)
ABSTENTIONS : 1366 tantièmes NJIOMOUO / LAURENT CLARENCE / JOANNAH (526), NOBILET-POUSSE MAXIME-NOEMIE (840)
DÉFAILLANTS : 1022 tantièmes RENOUF DANIELLE (1022)

58 copropriétaires totalisent 43979 tantièmes au moment du vote
CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

12.4. Candidature de M. ou Mme GAVINAITIS BRUNO

Majorité nécessaire : Article 25-1

POUR : 41591 sur 100000 tantièmes AMENZOU ABDERRAHMANE (833), ANGELOPOULOS FRANCOISE (526), AQUATE SONIA (502), AUMAITRE MIRELLE (846), BACHES ALEXANDRE (846), BARANYERETSE DIDIER (1353), BARBOT STEPHANE (514), BOUYER PATRICK (840), BRANCHER PAUL (838), BUREAU EMILIE (523), CARRERE CHRISTINE (522), CHAUVREAU MARIE FRANCOISE (736), DE OLIVEIRA JOLIE (833), DEBETS CATHERINE

FRANCOISE (846), DEBOISE PATRICK (1013), DELARUE CAROLINE (513), DICAN SERHAT (832), DRAULT VIANNEY (496), FONTAINE ETIENNE (833), GAIGNARD AGNES (674), GAVINAITIS BRUNO (736), GEGOT CLELIA (833), GOSSET STEPHANIE HELENE (833), GUEDON LAURA (846), GUILMENT FRANCOISE (832), HAMEURY JACQUES (826), JUDES DAVID (830), KAFA IMMO (839), LAM (1454), LECHARTIER STEPHANIE (833), LECLERC ARNAUD (839), LJAJIC MEHMED (832), LOMBARD / BELGARDE MATHIEU / GWENDOLYNE (508), MALET MARIE PAULINE (863), MARCHE LAURENT-DAMIEN-CHRISTINE (826), MERGELINA CARLOS (833), METERREAU MATHIEU (474), METIVIER SAMUEL (630), MIGNON ISABELLE (736), MONNARD MARIE HELENE (840), MONTES MAITE (846), MONTHAROUX PAULETTE (507), NICOLION/ M.CITRON (1026), OGURLU YUNUS (826), PAIRAUD NICOLAS (846), PEAN CHRISTIAN (511), PERROUAULT-GRELET-BROSSIER CHRISTIAN - CATHERINE (502), PEYRAC CHRISTIANE (743), PICHON DANY (736), PIEDBOIS FLORENT OU ME PIEBOIS SABINE (826), PIERRE BERNARD (507), PINEAU JEAN-PIERRE (832), ROBERT SANDRINE (630), SCHOUWEY COLETTE (743), SIMON BELLANGER (743)
CONTRE : 0 sur 100000 tantièmes
ABSTENTIONS : 2388 tantièmes NJIOWOUO / LAURENT CLARENCE / JOANNAH (526), NOBILET-POUSSE MAXIME-NOEMIE (840), RENOUF DANIELLE (1022)
DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

58 copropriétaires totalisent 43979 tantièmes au moment du vote
IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.
L'assemblée générale :
1. constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
2. procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

Majorité nécessaire : Article 24

POUR : 40961 sur 41591 tantièmes
CONTRE : 630 sur 41591 tantièmes METIVIER SAMUEL (630)
ABSTENTIONS : 1366 tantièmes NJIOWOUO / LAURENT CLARENCE / JOANNAH (526), NOBILET-POUSSE MAXIME-NOEMIE (840)
DÉFAILLANTS : 1022 tantièmes RENOUF DANIELLE (1022)

58 copropriétaires totalisent 43979 tantièmes au moment du vote
CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

13. MODALITÉS DE CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL

Majorité nécessaire : Article 25-1

Projet de résolution :
(Hors application de l'article 18, 3ème 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.

POUR : 39716 sur 100000 tantièmes AMENZOU ABDERRAHMANE (833), ANGELOPOULOS FRANCOISE (526), AOUATE SONIA (502), AUMAITRE MIREILLE (846), BACHES ALEXANDRE (846), BARANYERETSE DIDIER (1353), BARBOT STEPHANE (514), BOUYER PATRICK (840), BRANCHER PAUL (838), BUREAU EMILIE (523), CARRERE CHRISTINE (522), CHAUVREAU MARIE FRANCOISE (736), DEBETS CATHERINE FRANCOISE (846), DEBOISE PATRICK (1013), DELARUE CAROLINE (513), DICAN SERHAT (832), DRAULT VIANNEY (496), FONTAINE ETIENNE (833), GAIGNARD AGNES (674), GEGOT CLELIA (833), GOSSET STEPHANIE HELENE (833), GUEDON LAURA (846), HAMEURY JACQUES (826), JUDES DAVID (830), KAFA IMMO (839), LAM (1454), LECHARTIER STEPHANIE (833), LECLERC ARNAUD (839), LJAJIC MEHMED (832), LOMBARD / BELGARDE MATHIEU / GWENDOLYNE (508), MALET MARIE PAULINE (863), MARCHE LAURENT-DAMIEN-CHRISTINE (826), MERGELINA CARLOS (833), METERREAU MATHIEU (474), METIVIER SAMUEL (630), MIGNON ISABELLE (736), MONNARD MARIE HELENE (840), MONTES MAITE (846), MONTHAROUX PAULETTE (507), NICOLION/ M.CITRON (1026), NJIOWOUO / LAURENT CLARENCE / JOANNAH (526), OGURLU YUNUS (826), PAIRAUD NICOLAS (846), PEAN CHRISTIAN (511), PERROUAULT-GRELET-BROSSIER CHRISTIAN - CATHERINE (502), PEYRAC CHRISTIANE (743), PICHON DANY (736), PIEDBOIS FLORENT OU ME PIEBOIS SABINE (826), PIERRE BERNARD (507), PINEAU JEAN-PIERRE (832), ROBERT SANDRINE (630), SCHOUWEY COLETTE (743), SIMON BELLANGER (743)
CONTRE : 833 sur 100000 tantièmes DE OLIVEIRA JULIE (833)

ABSTENTIONS : 2430 tantièmes GAVINATTIS BRUNO (736), GUILMENT FRANCOISE (832), NOBILET- POUSSE MAXIME-NOEMIE (840), RENOUF DANIELLE (1022)
DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

58 copropriétaires totalisent 43979 tantièmes au moment du vote
IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.
L'assemblée générale
1. constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
2. procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

Majorité nécessaire : Article 24

POUR : 38716 sur 40549 tantièmes
CONTRE : 833 sur 40549 tantièmes DE OLIVEIRA JULIE (833)
ABSTENTIONS : 2408 tantièmes GAVINATTIS BRUNO (736), GUILMENT FRANCOISE (832), NOBILET- POUSSE MAXIME-NOEMIE (840)
DÉFAILLANTS : 1022 tantièmes RENOUF DANIELLE (1022)

58 copropriétaires totalisent 43979 tantièmes au moment du vote
CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

14. MISE EN CONCURRENCE DES MARCHÉS ET CONTRATS

Majorité nécessaire : Article 25-1

Projet de résolution :
L'assemblée générale fixe à 2 000 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.

POUR : 42957 sur 100000 tantièmes AMENZOU ABDERRAHMANE (833), ANGELOPOULOS FRANCOISE (526), AQUATE SONIA (502), AUMAITRE MIRELLE (846), BACHES ALEXANDRE (846), BARANYERETSE DIDIER (1353), BARBOT STEPHANE (514), BOUYER PATRICK (840) BRANCHER PAUL (830), BUREAU EMILIE (523), CARRERE CHRISTINE (522), CHAUVREAU MARIE FRANCOISE (736), DE OLIVEIRA JULIE (833), DEBETS CATHERINE FRANCOISE (846), DEBOISE PATRICK (1013), DELARUE CAROLINE (513), ORGAN SERHAT (832), DRAULT YANNEY (496), FONTAINE ETIENNE (833), GAIGNARD AGNES (674), GAVINATTIS BRUNO (736), GEGOT CLELIA (833), GOSSET STEPHANIE HELENE (833), GUEDON LAURA (846), GUILMENT FRANCOISE (832), HAMELRY JACQUES (826), JUDES DAVID (830), KAFA IMMO (839), LAM (1454) LECHARTIER STEPHANIE (832), LECLERC ARNAUD (839), LJAJIC MEHMED (832), LOMBARD / BELGARDE MATHIEU / GWENDOLYNE (566), MALET MARIE PAULINE (563) MARCHE LAURENT- DAMIEN- CHRISTINE (826), MERGELINA CARLOS (833), METEREAU MATHIEU (474) METIVIER SAMUEL (830), MIGNON ISABELLE (736), MONNARD MARIE HELENE (849) MONTES MATIE (846), MONTHAROUX PAULETTE (507), NICOLOMM CITRON (1026), NJOWOUO / LAURENT CLARENCE / JOANNAH (526), NOBILET-POUSSE MAXIME-NOEMIE (840), OGURLU YUNUS (826), PARAUD NICOLAS (846) PEAN CHRISTIAN (511) PERROUAULT- GRELET-BROSSIER CHRISTIAN - CATHERINE (502), PEYRAC CHRISTIANE (743) PICHON DANY (736), PIEDBOIS FLORENT OU ME PIEBOIS SABINE (826), PIERRE BERNARD (507), PINEAU JEAN- PIERRE (832), ROBERT SANDRINE (630), SCHOUWEY COLETTE (743), SIMON BELLANGER (743)
CONTRE : 0 sur 100000 tantièmes
ABSTENTIONS : 1022 tantièmes RENOUF DANIELLE (1022)
DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

58 copropriétaires totalisent 43979 tantièmes au moment du vote
IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.
L'assemblée générale :
1. constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
2. procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

Majorité nécessaire : Article 24

POUR : 42957 sur 42957 tantièmes
CONTRE : 0 sur 42957 tantièmes
ABSTENTIONS : 0 tantièmes
DÉFAILLANTS : 1022 tantièmes RENOUF DANIELLE (1022)

56 copropriétaires totalisant 43979 tantièmes au moment du vote
CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

15. **AUTORISATION A DONNER AU SYNDIC PAR L'ASSEMBLEE GENERALE DE CONTRACTER AU NOM DU SYNDICAT, DANS LE CADRE DE SON BUDGET PREVISIONNEL, AVEC LA SOCIETE TECH- WAY, LIEE INDIRECTEMENT A LUI, SUR LES CONTRATS ET MARCHES EN COURS DE MAITRISE DES NUISIBLES ET/OU D'HYGIENE DE L'AIR ET/OU DE PROTECTION INCENDIE**

Majorité nécessaire : Article 24

Préambule :

Dans le cadre de la politique visant à assurer une meilleure maîtrise des charges de copropriété, l'assemblée générale est informée du lancement d'une nouvelle activité par EMERIA EUROPE , la maintenance multi technique. Ces services seront assurés par la société TECH-WAY.

Projet de résolution :

Conformément à l'article 39 du décret du 17 mars 1967, l'assemblée générale est informée que la société TECH-WAY est une filiale d'EMERIA EUROPE

En raison d'un lien indirect entre le syndic et la société TECH-WAY (toutes deux filiales d'EMERIA EUROPE) l'Assemblée générale autorise spécialement le syndic à conclure avec TECH-WAY, dans la limite du budget prévisionnel, des contrats ou marchés de maîtrise des nuisibles, d'hygiène de l'air ou de protection incendie, sous réserve d'une mise en concurrence dans les conditions prévues à l'article 21 de la loi du 10/07/1965 ou sur demande du conseil syndical pour les montants inférieurs au seuil rendant obligatoire la mise en concurrence.

Bien entendu, les prestations de TECH-WAY devront être de qualité au moins équivalente et à un prix au moins équivalent ou inférieur.

POUR : 35659 sur 40121 tantièmes
CONTRE : 4462 sur 40121 tantièmes DE OLIVEIRA JULIE (633) DEBETS CATHERINE FRANCOISE (846), GOSSET STEPHANIE HELENE (633), GUEDON LAURA (646), JUDES DAVID (630), METERREAU MATHIEU (474)
ABSTENTIONS : 3332 tantièmes METIVIER SAMUEL (630), MONNARD MARIE HELENE (840), NOBILET- POUSSE MAXIME-NOEMIE (840), RENOUF DANIELLE (1022)
DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

57 copropriétaires totalisant 43453 tantièmes au moment du vote
CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

16. **AUTORISATION A DONNER AU SYNDIC PAR L'ASSEMBLEE GENERALE DE CONTRACTER AU NOM DU SYNDICAT, DANS LE CADRE DE SON BUDGET PREVISIONNEL, AVEC LA SOCIETE TECH- WAY, LIEE INDIRECTEMENT A LUI, POUR LA MISE EN PLACE D'UN NOUVEAU CONTRAT OU DE PRESTATIONS PONCTUELLES**

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

Conformément à l'article 39 du décret du 17 mars 1967, l'assemblee générale est informee que la société TECH-WAY est une filiale d'EMERIA EUROPE.

L'Assemblee générale autorise spécialement le syndic à contracter avec TECH-WAY pour le compte du syndicat dans le cadre de ses pouvoirs de gestion courante, après avis du conseil syndical, et après mise en concurrence en cas de

dépassement du montant la rendant obligatoire ou sur demande du conseil syndical les prestations ou contrats suivants :

Listez les nouveaux contrats et/ou prestations ponctuelles que vous souhaitez mettre en place dans la copropriété (vous pouvez ne faire intervenir TECH-WAY que dans le cadre de prestations ponctuelles) -- Rayez les mentions inutiles

Intervention ponctuelles portant sur des menus travaux d'entretien courant

Tout nouveau contrat dans les domaines Hygiène de l'Air, Maitrise des Nuisibles et Protection Incendie

POUR : 35300 sur 40121 tantièmes
CONTRE : 4821 sur 40121 tantièmes DE OLIVEIRA JULIE (833), DEBETS CATHERINE FRANCOISE (646), GOSSET STEPHANIE HELENE (833), GUEDON LAURA (646), JUDES DAVID (630), MERGELINA CARLOS (833)
ABSTENTIONS : 3332 tantièmes METIVIER SAMUEL (630), MONNARD MARIE HELENE (840) NOBLET- POUSSE MAXIME-NOEMIE (840), RENOUF DANIELLE (1022)
DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

57 copropriétaires totalisent 43453 tantièmes au moment du vote
CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

17. CESSION DE L'APPARTEMENT LOT 9000 (ANCIENNE LOGE) RUE FIZEAU

Majorité nécessaire : Article 26-1

Historique :
La copropriété est propriétaire de l'appartement lot 9000 (ancienne loge Rue Fizeau) qui est libre d'occupation. La vente de l'appartement lot 9000 en l'état est une possibilité à envisager.
La copropriété a refusée en Assemblée Générale du 27/01/2022 les travaux de remise en état pour une remise en location et a demandé au syndic de travailler sur le dossier pour envisager une vente.
Un avis de valeur du bien en l'état (sans travaux exécutés) propose une fourchette entre 15.000 € et 20.000 € si le syndicat des copropriétaires décidait de la cession de ce lot.

Pièces jointes
- Estimation du prix de cession 2022

Projet de résolution :
L'Assemblée Générale décide de confier à FONCIA VAL DE LOIRE la vente du lot 9000 pour le montant minimum de 15.000,00€.

POUR : 40233 sur 100000 tantièmes. Soit 53 sur 137 copropriétaires AMENZOU ABDERRAHMANE (833), AOUATE SONIA (502), AUMAITRE MAREILLE (646), BACHES ALEXANDRE (646) BARANYERETSE DIDIER (1353) BARBOT STEPHANE (514), BOUYER PATRICK (840), BRANCHER PAUL (839), BUREAU EMILIE (523), CARRERE CHRISTINE (522), CHAUVREAU MARIE FRANCOISE (738), DE OLIVEIRA JULIE (833), DEBETS CATHERINE FRANCOISE (646), DEBOISE PATRICK (1013), DELARUE CAROLINE (513), DICAN SERHAT (832), DRAULT VIANNEY (458), FONTAINE ETIENNE (633), GAIGNARD AGNES (674), GAVINAITIS BRUNO (736), GEGOT CLELIA (833) GOSSET STEPHANIE HELENE (833), GUEDON LAURA (646), GUILMENT FRANCOISE (832), HAMEURY JACQUES (826), JUDES DAVID (630), KAFA IMMO (839), LAM (1454), LECHARTIER STEPHANIE (833), LECLERC ARNAUD (839), LOMBARD / BELGARDE MATHIEU / GWENDOLYNE (508) MALET MARIE PAULINE (863), MARCHE LAURENT-DAMIEN- CHRISTINE (826), MERGELINA CARLOS (833), METEFREAU MATHIEU (474), METIVIER SAMUEL (630), MIGNON ISABELLE (736), MONNARD MARIE HELENE (840), MONTES MAITE (646), MONTHAROUX PAULETTE (507), NICOLIOU M CITRON (1028), OGÜRLU YUNUS (826), PAIRAUD NICOLAS (646), PEAT CHRISTIAN (511), PERROUAULT GRELET-BROSSIER CHRISTIAN - CATHERINE (502), PEYRAC CHRISTIANE (743), PICHON DANY (736), PIEDBOIS FLORENT OU ME PIEBOIS SABINE (626), PIERRE BERNARD (507), PINEAU JEAN-PIERRE (832) ROBERT SANDRINE (630), SCHOUWEY COLETTE (743), SIMON BELLANGER (743)
CONTRE : 0 sur 100000 tantièmes Soit 0 sur 137 copropriétaires
ABSTENTIONS : 1355 sur 100000 tantièmes Soit 2 sur 137 copropriétaires NJOWOUO / LAURENT CLARENCE / JOANNAH (526), NOBILET-POUSSE MAXIME-NOEMIE (840)
DÉFAILLANTS : 1022 sur 100000 tantièmes. Soit 1 sur 137 copropriétaires RENOUF DANIELLE (1022)

56 copropriétaires totalisent 42621 tantièmes au moment du vote

IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.
L'assemblée générale
1. constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 26 mais que le projet obtient au moins 50% en nombre des copropriétaires présents, représentés et le tiers des voix de tous les copropriétaires
2. procède, conformément à l'article 26-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 25

Majorité nécessaire : Article 25

POUR : 40239 sur 100000 tantièmes. Soit 59 sur 137 copropriétaires AMENZOU ABDERRAHMANE (833), AOUATE SONIA (502), AUMAITRE MIREILLE (845), BACHES ALEXANDRE (846), BARAMYERETSE DIDIER (1353), BARBOT STEPHANE (514), BOUYER PATRICK (840), BRANCHER PAUL (839), BUREAU EMILIE (523), CARRERE CHRISTINE (522), CHAUVREAU MARIE FRANCOISE (736), DE OLIVEIRA JULIE (833), DEBETS CATHERINE FRANCOISE (845), DEBOISE PATRICK (1013), DELARUE CAROLINE (513), DICAN SERHAT (832), DRAULT YVANNEY (498), FONTAINE ETIENNE (833), GAIGNARD AGNES (674), GAVINAITIS BRUNO (736), GEGOT CLELIA (833), GOSSET STEPHANIE HELENE (833), GUEDON LAURA (846), GUILMENT FRANCOISE (832), HAMEURY JACQUES (828), JUDES DAVID (830), KAFA IMMO (838), LAM (1454), LECHARTIER STEPHANE (833), LECLERC ARNAUD (839), LOMBARD / BELGARDE MATHIEU / GWENDOLYNE (506), MALET MARIE PAULINE (669), MARCHE LAURENT-DAMIEN CHRISTINE (826), MERGELINA CARLOS (833), METERREAU MATHIEU (474), METIVIER SAMUEL (830), MIGNON ISABELLE (736), MONNARD MARIE HELENE (840), MONTES MAITE (846), MONTHAROUX PAULETTE (507), NICOLION M.CITRON (1028), OGURLU YUNUS (826), PAIRAUD NICOLAS (846), PEAN CHRISTIAN (511), PERRONAULT- GRELET-BROSSIER CHRISTIAN CATHERINE (902), PEYRAC CHRISTIANE (743), PICHON DANY (736), PIEDBOIS FLORENT OU ME PIEBOIS SABINE (826), PIERRE BERNARD (907), PINEAU JEAN-PIERRE (832), ROBERT SANDRINE (830), SCHOUWEY COLETTE (743), SIMON BELLANGER (743)
CONTRE : 0 sur 100000 tantièmes. Soit 0 sur 137 copropriétaires
ABSTENTIONS : 1358 sur 100000 tantièmes. Soit 2 sur 137 copropriétaires NUOWOUO / LAURENT CLARENCE / JOANNAH (526), NOBILET-POUSSE MAXIME-NOEMIE (840)
DEFAILLANTS : 1022 sur 100000 tantièmes. Soit 1 sur 137 copropriétaires RENOUF DANIELLE (1022)

56 copropriétaires totalisant 42621 tantièmes au moment du vote
CETTE RÉSOLUTION EST REJETEE À LA MAJORITÉ.

18. ACTES NECESSAIRES A LA CESSION DE L'APPARTEMENT LOT 9000 (ANCIENNE LOGE) RUE FIZEAU

18.1 Préambule sans vote

Préambule :
Si la vente en résolution 17 a été refusée les résolutions et sous-résolutions 18 sont sans objet.

Si la vente a été adoptée en résolution 17 de cette Assemblée Générale, il faudra agir après:
- d'un géomètre pour le recalcul des tantièmes de chacun.
- d'un notaire pour les travaux de modificatif de règlement de copropriété et de l'état descriptif de division.
- d'un diagnostiqueur pour la vente.
- des émoluments du notaire et frais d'actes de la vente.
- des honoraires de vente par le service TRANSACTION.

C'est pourquoi cette résolution et ses sous-résolutions vous sont proposées

18.2. PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE MODIFICATIF DU REGLEMENT DE COPROPRIETE (RCP) ET DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION (EDD)PAR LE GEOMETRE

Projet de résolution :
L'assemblée générale décide de l'exécution des travaux de MODIFICATIF DU REGLEMENT DE COPROPRIETE (RCP) ET DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION (EDD)PAR LE GEOMETRE selon le descriptif joint à la convocation.

18.3. CHOIX DE LA SOCIETE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE MODIFICATIF DU REGLEMENT DE COPROPRIETE (RCP) ET DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION (EDD)PAR LE GEOMETRE

Projet de résolution :
L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation et en avoir délibéré, confie la réalisation des travaux de MODIFICATIF DU REGLEMENT DE COPROPRIETE (RCP) ET DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION (EDD)PAR LE GEOMETRE à l'entreprise GEOPLUS pour un montant de 900€ TTC.

18.4 DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 21 DECRET DU 17 MARS 1967)

Historique :

La délégation de pouvoir ne peut porter que sur une décision relevant de l'article 24.

Projet de résolution :
L'Assemblée générale donne pouvoir au conseil syndical pour rechercher une offre concurrentielle et choisir le prestataire dans la limite d'un montant de 900 euros TTC et dans un délai de deux mois à l'issue de la présente assemblée générale.
L'Assemblée générale prend acte que le délégataire rendra compte de l'exécution de sa mission lors de la prochaine assemblée générale.

18.5. PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE PUBLICATION DES NOUVEAUX RCP ET EDD PAR LE NOTAIRE

Projet de résolution :
L'assemblée générale décide de l'exécution des travaux de PUBLICATION DES NOUVEAUX REGLEMENT DE COPROPRIETE ET ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION PAR LE NOTAIRE selon le descriptif joint à la convocation.

18.6. DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 21 DECRET DU 17 MARS 1967)

Historique :
La délégation de pouvoir ne peut porter que sur une décision relevant de l'article 24.

Projet de résolution :
L'Assemblée générale donne pouvoir au conseil syndical pour rechercher une offre concurrentielle et choisir le prestataire dans la limite d'un montant de 2.040 euros TTC et dans un délai de deux mois à l'issue de la présente assemblée générale.
L'Assemblée générale prend acte que le délégataire rendra compte de l'exécution de sa mission lors de la prochaine assemblée générale.

18.7. PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE COMMANDE DES DIAGNOSTICS DANS LE CADRE DE LA VENTE DU LOT 9000

Projet de résolution :
L'assemblée générale décide de l'exécution des travaux de DIAGNOSTICS DANS LE CADRE DE LA VENTE DU LOT 9000 selon le descriptif joint à la convocation

18.8. CHOIX DE LA SOCIETE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE COMMANDE DES DIAGNOSTICS DANS LE CADRE DE LA VENTE DU LOT 9000

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 de..... à..... pour un montant de ..... € TTC

18.9. DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 21 DECRET DU 17 MARS 1967)

Historique :
La délégation de pouvoir ne peut porter que sur une décision relevant de l'article 24

Projet de résolution :
L'Assemblée générale donne pouvoir au conseil syndical pour rechercher une offre concurrentielle et choisir le prestataire dans la limite d'un montant de (montant) euros TTC et dans un délai de deux mois à l'issue de la présente assemblée générale.
L'Assemblée générale prend acte que le délégataire rendra compte de l'exécution de sa mission lors de la prochaine assemblée générale

18.10 PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE FRAIS D'ACTE DE VENTE

Projet de résolution
L'assemblée générale décide de l'exécution des travaux de FRAIS D'ACTE DE VENTE

18.11 DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 21 DECRET DU 17 MARS 1967)

Historique :
La délégation de pouvoir ne peut porter que sur une décision relevant de l'article 24

Projet de résolution :
L'Assemblée générale donne pouvoir au conseil syndical pour rechercher une offre concurrentielle et choisir le prestataire dans la limite d'un montant de 1.750 euros TTC et dans un délai de deux mois à l'issue de la présente assemblée générale.
L'Assemblée générale prend acte que le délégataire rendra compte de l'exécution de sa mission lors de la prochaine assemblée générale.

18.12 PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE HONORAIRES "FONCIA TRANSACTION" DANS LE CADRE DE LA VENTE DU LOT 9000

Projet de résolution :
L'assemblée générale décide de l'exécution des travaux de HONORAIRES "FONCIA TRANSACTION" DANS LE CADRE DE LA VENTE DU LOT 9000 selon le descriptif joint à la convocation.

18.13 DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 21 DECRET DU 17 MARS 1967)

Historique :
La délégation de pouvoir ne peut porter que sur une décision relevant de l'article 24.

Projet de résolution :
L'Assemblée générale donne pouvoir au conseil syndical pour rechercher une offre concurrentielle et choisir le prestataire dans la limite d'un montant de 2.400 euros TTC et dans un délai de deux mois à l'issue de la présente assemblée générale.
L'Assemblée générale prend acte que le délégataire rendra compte de l'exécution de sa mission lors de la prochaine assemblée générale.

18.14 HONORAIRES SUR TRAVAUX DE CESSION DE L'APPARTEMENT LOT 9000 (ANCIENNE LOGE) RUE FIZEAU

Préambule :
L'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 précise que les honoraires du syndic pour la gestion des travaux non compris dans le budget prévisionnel ne sont pas inclus dans le forfait annuel et doivent faire l'objet d'un vote spécifique en assemblée générale.
Les prestations supplémentaires occasionnées par les travaux sont détaillées dans la proposition d'honoraires jointe, proposition qui a été validée par votre conseil syndical.
Le vote de ces honoraires est nécessaire. A défaut, les prestations du syndic ne seraient pas financées et l'organisation et le suivi des travaux ne pourraient pas être pleinement réalisés.

Pièce Annexé : 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 un montant forfaitaire de 950€ 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, réception 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 5 heures de réunions)

18.15 MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX

Projet de résolution :
L'assemblée générale autorise le syndic à procéder selon la clé de répartition « CHARGES GENERALES » (001), aux appels de provisions exigibles comme suit :
- Le 01/03/2023 pour 100%

L'Assemblée prend acte que le plan de financement tel qu'il vient d'être adopté, ne permet pas de placement de fonds au profit du syndicat des copropriétaires, mais seulement le paiement des situations de travaux au fur et à mesure de leur échéance.

18.16 AFFECTATION DE TOUT OU PARTIE DU FONDS TRAVAUX AU FINANCEMENT DES TRAVAUX DE ACTES NECESSAIRES A LA CESSION DE L'APPARTEMENT LOT 9000 (ANCIENNE LOGE) RUE FIZEAU

Projet de résolution :
Pour le financement des travaux de ACTES NECESSAIRES A LA CESSION DE L'APPARTEMENT LOT 9000 (ANCIENNE LOGE) RUE FIZEAU, l'assemblée générale décide de mobiliser 100% du montant du fonds travaux attaché, à la date de l'assemblée générale, aux lots concernés, dans la limite de leur quote-part.

Ces sommes seront mobilisées conformément au calendrier de financement décidé lors du vote des travaux.

19. REPRISE ETANCHEITE BALCON DU 3EME ETAGE AU 8 RUE LANGEVIN

19.1. Préambule sans vote

Préambule :
Suite à un dégâts des eaux dont l'étanchéité d'un balcon est incriminé, nous avons reçu le devis de l'entreprise TECHNIMURIS37 pour procéder à la réparation.
C'est pourquoi cette résolution vous est proposée.

19.2. PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE REPRISE ETANCHEITE BALCON DU 3EME ETAGE AU 8 RUE LANGEVIN

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :
L'assemblée générale décide de l'exécution des travaux de REPRISE ETANCHEITE BALCON DU 3EME ETAGE AU 8 RUE LANGEVIN selon le descriptif joint à la convocation.

POUR : 11109 sur 11739 tantièmes
CONTRE : 630 sur 11739 tantièmes METIVIER SAMUEL (630)
ABSTENTIONS : 0 tantièmes
DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

15 copropriétaires totalisent 11739 tantièmes au moment du vote
CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

19.3. CHOIX DE LA SOCIETE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE REPRISE ETANCHEITE BALCON DU 3EME ETAGE AU 8 RUE LANGEVIN

Majorité nécessaire : Article 25-1

Projet de résolution
L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation et en avoir délibéré, confie la réalisation des travaux de REPRISE ETANCHEITE BALCON DU 3EME ETAGE AU 8 RUE LANGEVIN à l'entreprise TECHNIMURIS37 pour un montant de 9 629,79€ TTC.

POUR : 10259 sur 25529 tantièmes AUMAITRE MIREILLE (846), SOUYER PATRICK (840), CHAUVREAU MARIE FRANCOISE (735), GAVINAITIS BRUNO (736), GEGOT CLELIA (833), GUILMENT FRANCOISE (832), HAMEURY JACQUES (826), KAFA MAMO (839), LECHARTIER STEPHANE (833) MIGNON ISABELLE (736), MONTES MAITE (846), PICHON DANY (736), ROBERT SANDRINE (830)
CONTRE : 630 sur 25529 tantièmes METIVIER SAMUEL (630)
ABSTENTIONS : 840 tantièmes NOBLET-POUSSE MAXIME-NOEMIE (840)
DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

15 copropriétaires totalisent 11739 tantièmes au moment du vote
IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.
L'assemblée générale :
1. constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
2. procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

Majorité nécessaire : Article 24

POUR : 10269 sur 10899 tantièmes
CONTRE : 630 sur 10899 tantièmes METIVIER SAMUEL (630)
ABSTENTIONS : 840 tantièmes NOBLET-POUSSE MAXIME-NOEMIE (840)
DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

15 copropriétaires totalisent 11739 tantièmes au moment du vote
CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

19.4. DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 21 DECRET DU 17 MARS 1967)
Historique :

La délégation de pouvoir ne peut porter que sur une décision relevant de l'article 24.

Projet de résolution :
L'Assemblée générale donne pouvoir au conseil syndical pour rechercher une offre concurrentielle et choisir le prestataire dans la limite d'un montant de 3.700 euros TTC et dans un délai de deux mois à l'issue de la présente assemblée générale.
L'Assemblée générale prend acte que le délégataire rendra compte de l'exécution de sa mission lors de la prochaine assemblée générale.

19.5. HONORAIRES SUR TRAVAUX DE REPRISE ETANCHEITE BALCON DU 3EME ETAGE AU 8 RUE LANGEVIN

Majorité nécessaire : Article 24

Préambule :
L'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 précise que les honoraires du syndic pour la gestion des travaux non compris dans le budget prévisionnel ne sont pas inclus dans le forfait annuel et doivent faire l'objet d'un vote spécifique en assemblée générale.
Les prestations supplémentaires occasionnées par les travaux sont détaillées dans la proposition d'honoraires jointe, proposition qui a été validée par votre conseil syndical
Le vote de ces honoraires est nécessaire. A défaut, les prestations du syndic ne seraient pas financées et l'organisation et le suivi des travaux ne pourraient pas être pleinement réalisés

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 9,25% de montant TTC des travaux, soit un montant de 305,25€ 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 1 visite).

POUR : 10269 sur 10699 tantièmes
CONTRE : 630 sur 10699 tantièmes METIVIER SAMUEL (630)
ABSTENTIONS : 840 tantièmes NOBILET-POUSSE MAXIME-NOEMIE (840)
DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

15 copropriétaires totalisent 11739 tantièmes au moment du vote
CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

19.6. MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :
L'assemblée générale autorise le syndic à procéder selon la clé de répartition « CHARGES BATIMENT B LANGEVIN » (082), aux appels de provisions exigibles comme suit :
- le 01/03/2023 pour 40%
- le 01/04/2023 pour 30%.
- le 01/05/2023 pour le solde

L'Assemblée prend acte que le plan de financement tel qu'il vient d'être adopté ne permet pas de placement de fonds au profit du syndicat des copropriétaires, mais seulement le paiement des situations de travaux au fur et à mesure de leur échéance.

POUR : 10269 sur 10699 tantièmes
CONTRE : 630 sur 10699 tantièmes METIVIER SAMUEL (630)
ABSTENTIONS : 840 tantièmes NOBILET-POUSSE MAXIME-NOEMIE (840)
DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

15 copropriétaires totalisent 11739 tantièmes au moment du vote
CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

19.7. AFFECTATION DE TOUT OU PARTIE DU FONDS TRAVAUX AU FINANCEMENT DES TRAVAUX DE REPRISE ETANCHEITE BALCON DU 3EME ETAGE AU 6 RUE LANGEVIN

Majorité nécessaire : Article 25-1

Projet de résolution :
Pour le financement ces travaux de REPRISE ETANCHEITE BALCON DU 3EME ETAGE AU 6 RUE LANGEVIN l'assemblée générale décide de mobiliser 100% du montant du fonds travaux attaché, à la date de l'assemblée générale, aux lots concernés, dans la limite de leur quote-part.

Ces sommes seront mobilisées conformément au calendrier de financement décidé lors du vote des travaux.

POUR : 11109 sur 25528 tantièmes AUMAITRE MIREILLE (846), BOUYER PATRICK (840), CHAUVREAU MARIE FRANCOISE (736), GAVINAITIS BRUNO (736), GEGOT CLELIA (635), GUILMENT FRANCOISE (632), HAMEURY JACQUES (826), KAFA IMMO (839), LECHARTIER STEPHANIE (833), MIGNON ISABELLE (736), MONTES MAITE (846), NOBILET-POUSSE MAXIME-NOEMIE (840), PICHON DANY (736), ROBERT SANDRINE (630)
CONTRE : 630 sur 25528 tantièmes METIVIER SAMUEL (630)
ABSTENTIONS : 0 tantièmes
DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

15 copropriétaires totalisent 11739 tantièmes au moment du vote
IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.
L'assemblée générale :
1. constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
2. procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

Majorité nécessaire : Article 24

POUR : 10269 sur 10899 tantièmes
CONTRE : 630 sur 10899 tantièmes METIVIER SAMUEL (630)
ABSTENTIONS : 840 tantièmes NOBILET-POUSSE MAXIME-NOEMIE (840)
DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

15 copropriétaires totalisent 11739 tantièmes au moment du vote
CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

20. PROJET DE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX

20.1. Préambule sans vote
Préambule :
Devant la hausse du prix des énergies (gaz et électricité notamment) des travaux de rénovations thermiques sont à engager.
Votre syndic et votre Conseil Syndical vous invitent à effectuer un PROJET DE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX (PPPT, obligatoire en 2024) afin de connaître les axes d'améliorations de votre résidence et procéder à plusieurs travaux potentiellement subventionnables.
C'est pourquoi cette résolution vous est proposée
Une mise en concurrence a été effectuée. Après analyse des devis par votre Conseil Syndical et votre Syndic, une seule entreprise a été retenue et vous est proposée.

20.2. PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE PROJET DE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :
L'assemblée générale décide de l'exécution des travaux de PROJET DE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX selon le descriptif joint à la convocation

POUR : 39615 sur 41278 tantièmes
CONTRE : 1663 sur 41278 tantièmes CARRERE CHRISTINE (522), METIVIER SAMUEL (630), PEAN CHRISTIAN (511)
ABSTENTIONS : 1022 tantièmes RENOUF DANIELLE (1022)
DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

56 copropriétaires totalisant 42300 tantièmes au moment du vote
CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

20.3. CHOIX DE LA SOCIETE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE PROJET DE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX

Majorité nécessaire : Article 25-1

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 de PROJET DE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX à l'entreprise ENERGIE ET SERVICE pour un montant de 14.754€ TTC.
Ce montant englobe aussi les options DPE COLLECTIF, DPE INDIVIDUEL et la constitution du DTG

POUR : 39615 sur 100000 tantièmes AMENZOU ABDERRAHMANE (833), ANGELOPOULOS FRANÇOISE (526), AOUATE SONIA (502), AUMAITRE MIREILLE (846), BACHES ALEXANDRE (846), BARANYERETSE DIDIER (1053), BARBOT STEPHANE (514), BOUYER PATRICK (849), BRANCHER PAUL (839), BUREAU EMILIE (525), CHAUVREAU MARIE FRANCOISE (738), DE OLIVEIRA JULIE (833), DEBETS CATHERINE FRANCOISE (846), DEBOISE PATRICK (1013), DELARUE CAROLINE (513), DICAN SERHAT (832), DRAULT VIANNEY (498), FONTAINE ETIENNE (833), GAIGNARD AGNES (574), GAVINAITIS BRUNO (738), GEGOT CLELIA (833), GOSSET STEPHANIE HELENE (833), GUEDON LAURA (846), GUILMENT FRANÇOISE (832), HAMEURY JACQUES (826), JUDES DAVID (630), KAFA IMMO (839), LAM (1454), LECHARTIER STEPHANIE (833), LECLERC ARNAUD (839), LIAJC MEHMED (832), LOMBARD / BELGARDE MATHIEU / GWENDOLYNE (508), MALET MARIE PAULINE (663), MARCHE LAURENT-DAMIEN-CHRISTINE (826), METEREAU MATHIEU (474), MIGNON ISABELLE (736), MONNARD MARIE HELENE (840), MONTES MAITE (846), MONTHAROUX PAULETTE (507), NICOLION/M.GITRON (1029), NJOWOUO / LAURENT CLARENCE / JOANNAH (526), NOBILET- POUSSE MAXIME- NOEMIE (840), OGURLU YUNUS (826), PERROUAULT- GRELET- BROSSIER CHRISTIAN - CATHERINE (502), PEYRAC CHRISTIANE (749), PICHON DANY (736), PIEDBOIS FLORENT OU ME PIEBOIS SABINE (826), PIERRE BERNARD (507), PINEAU JEAN-PIERRE (832), ROBERT SANDRINE (630), SCHOUWEY COLETTE (743), SIMON BELLANGER (743)
CONTRE : 1663 sur 100000 tantièmes CARRERE CHRISTINE (522), METIVIER SAMUEL (630), PEAN CHRISTIAN (511)
ABSTENTIONS : 1022 tantièmes RENOUF DANIELLE (1022)
DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

56 copropriétaires totalisant 42300 tantièmes au moment du vote
IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.
L'assemblée générale :
1. constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
2. procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

Majorité nécessaire : Article 24

POUR : 40245 sur 41278 tantièmes
CONTRE : 1033 sur 41278 tantièmes CARRERE CHRISTINE (522), PEAN CHRISTIAN (511)
ABSTENTIONS : 1022 tantièmes RENOUF DANIELLE (1022)
DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

56 copropriétaires totalisant 42300 tantièmes au moment du vote
CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

20.4. DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 21 DECRET DU 17 MARS 1967)

Majorité nécessaire : Article 25-1

Historique :

La délégation de pouvoir ne peut porter que sur une décision relevant de l'article 24

Projet de résolution :
L'Assemblée générale donne pouvoir au conseil syndical pour rechercher une offre concurrentielle et choisir le prestataire dans la limite d'un montant de 14.800 euros TTC et dans un délai de deux mois à l'issue de la présente assemblée générale.
L'Assemblée générale prend acte que le délégataire rendra compte de l'exécution de sa mission lors de la prochaine assemblée générale.

POUR : 2927 sur 100000 tantièmes BRANCHER PAUL (839), HAMELRY JACQUES (826), MIGNON ISABELLE (736), NJIOWOUO / LAURENT CLARENCE / JOANNAH (526)
CONTRE : 37511 sur 100000 tantièmes AMENZOU ABDERRAHMANE (833), ANGELOPOULOS FRANCOISE (526), AOUATE SONIA (502), AUMAITRE MIREILLE (846), BACHES ALEXANDRE (846), BARANYERETSE DIDIER (1353), BARBOT STEPHANE (514), BOUYER PATRICK (840), BUREAU EMILIE (523), CARRERE CHRISTINE (522), CHAUVREAU MARIE FRANCOISE (736), DE OLIVEIRA JULIE (833), DEBETS CATHERINE FRANCOISE (846), DEBOSSE PATRICK (1013), DELARUE CAROLINE (513), DICAN SERHAT (832), DRAULT VIANNEY (496), FONTAINE ETIENNE (833), GAIGNARD AGNES (674) GAVINATTIS BRUNO (738), GEGOT CLELIA (833), GOSSET STEPHANIE HELENE (833), GUEDON LAURA (846), GUILMENT FRANCOISE (832), JUDES DAVID (530), KAFA IMAD (839), LAM (1454), LECHARTIER STEPHANIE (839), LECLERC ARNAUD (839), LIALIC MEHMED (832), LOMBARD / BELGARDE MATHIEU / GWENDOLYNE (526), MALET MARIE PAULINE (663) MARCHE LAURENT-DAMIEN-CHRISTINE (826), METERREAU MATHIEU (474), METIVIER SAMUEL (690), MONNARD MARIE HELENE (840), MONTES MAITE (846), MONTHAROUX PAULETTE (507), NICOLION/ M.CITRON (1028), OGURLU YUNUS (826), PEAN CHRISTIAN (511), PERROUAULT-GRELET- BROSSIER CHRISTIAN - CATHERINE (502), PEYRAC CHRISTIANE (743), PICHON DANY (736), PIEDBOIS FLORENT OU ME PIEBOIS SABINE (826), PIERRE BERNARD (507), PINEAU JEAN-PIERRE (832), ROBERT SANDRINE (839), SCHOUWEY ODETTE (743), SIMON BELLANGER (743)
ABSTENTIONS : 1662 tantièmes NOBILET-POUSSE MAXIME-NOEMIE (840), RENOUF DANIELLE (1022)
DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

56 copropriétaires totalisant 42300 tantièmes au moment du vote
CETTE RÉSOLUTION EST REJETÉE À LA MAJORITÉ.

20.5. HONORAIRES SUR TRAVAUX DE PROJET DE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX

Majorité nécessaire : Article 24

Préambule :
L'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 précise que les honoraires du syndic pour la gestion des travaux non compris dans le budget prévisionnel ne sont pas inclus dans le forfait annuel et doivent faire l'objet d'un vote spécifique en assemblée générale.
Les prestations supplémentaires occasionnées par les travaux sont détaillées dans la proposition d'honoraires jointe, proposition qui a été validée par votre conseil syndical.
Le vote de ces honoraires est nécessaire. A défaut, les prestations du syndic ne seraient pas financées et l'organisation et le suivi des travaux ne pourraient pas être pleinement réalisés.

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 6,11% du montant HT des travaux, soit un montant de 750,76€ 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 5 heures de réunions/visites).

POUR : 39615 sur 41278 tantièmes.
CONTRE : 1463 sur 41278 tantièmes DE OLIVEIRA JULIE (833), METIVIER SAMUEL (630)
ABSTENTIONS : 1022 tantièmes RENOUF DANIELLE (1022)
DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

56 copropriétaires totalisant 42300 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

20.6. **MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX**

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :
L'assemblée générale autorise le syndic à procéder, selon la clé de répartition « CHARGES GENERALES » (001), aux appels de provisions exigibles comme suit :
- Le 01/03/2023 pour 100%.

L'Assemblée prend acte que le plan de financement tel qu'il vient d'être adopté, ne permet pas de placement de fonds au profit du syndicat des copropriétaires, mais seulement le paiement des situations de travaux au fur et à mesure de leur échéance.

POUR : 39293 sur 41278 tantièmes
CONTRE : 1985 sur 41278 tantièmes CARRERE CHRISTINE (522), DE OLIVEIRA JULIE (833), METIVIER SAMUEL (830)
ABSTENTIONS : 1022 tantièmes RENOUF DANIELLE (1022)
DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

56 copropriétaires totalisent 42300 tantièmes au moment du vote
CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

20.7. **AFFECTATION DE TOUT OU PARTIE DU FONDS TRAVAUX AU FINANCEMENT DES TRAVAUX DE PROJET DE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX**

Majorité nécessaire : Article 25-1

Projet de résolution :
Pour le financement des travaux de PROJET DE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX, l'assemblée générale décide de mobiliser 100% du montant du fonds travaux attaché, à la date de l'assemblée générale, aux lots concernés, dans la limite de leur quote part.

Ces sommes seront mobilisées conformément au calendrier de financement décidé lors du vote des travaux.

POUR : 39293 sur 100000 tantièmes AMENZOU ABDERRAHMANE (833), ANGELOPOULOS FRANCOISE (526), AOUATE SONIA (502), AUMAITRE MIREILLE (845), BACHES ALEXANDRE (846), BARANYERETSE DIDIER (1353), BARBOT STEPHANE (514), BOUYER PATRICK (840), BRANCHER PAUL (836), BUREAU EMILIE (523), CHAUVREAU MARIE FRANCOISE (736), DEBETS CATHERINE FRANCOISE (846), DEBOISE PATRICK (1013), DELARUE CAROLINE (513), DICAN SERHAT (832), DRAULT YANNICK (498), FONTAINE ETIENNE (833), GAIGNARD AGNES (671), GAVINAITIS BRUNO (736), GEGOT CLELIA (839), GOSSET STEPHANIE HELENE (839), GUEDON LAURA (846), GUILMENT FRANCOISE (832), HAMEURY JACQUES (825), JUDES DAVID (830), KAFA IMMO (839), LAM (1454), LECHARTIER STEPHANIE (833), LECLERC ARNAUD (839), LJAJIC MEHMED (832), LOMBARD / BELGARDE MATHIEU / GWENDOLYNE (508), MALET MARIE PAULINE (663), MARCHE LAURENT-DAMIEN-CHRISTINE (826), METEREAU MATHIEU (474), MIGNON ISABELLE (736), MONNARD MARIE HELENE (840), MONTES MAITE (846), MONTHAROUX PAULETTE (507), NICOLION MAITRON (1026), NJIOKOUO / LAURENT CLARENCE / JOANNAH (526), NOBILET-POUSSE MAXIME-NOEMIE (840), OGURLU YUNUS (826), PEAN CHRISTIAN (511), PERROUAULT-GRELET-BROSSIER CHRISTIAN - CATHERINE (502), PEYRAC CHRISTIANE (743), PICHON DANY (736), PIEDBOIS FLORENT OU ME PIEBOIS SABINE (826), PIERRE BERNARD (507), PINEAU JEAN-PIERRE (832), ROBERT SANDRINE (830), SCHOUWEY COLETTE (743), SIMON BELLANGER (743)
CONTRE : 1985 sur 100000 tantièmes CARRERE CHRISTINE (522), DE OLIVEIRA JULIE (833), METIVIER SAMUEL (830)
ABSTENTIONS : 1022 tantièmes RENOUF DANIELLE (1022)
DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

56 copropriétaires totalisent 42300 tantièmes au moment du vote
IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.
L'assemblée générale :
1. constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de

tous les copropriétaires
2 procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

Majorité nécessaire : Article 24

POUR : 39293 sur 41278 tantièmes
CONTRE : 1985 sur 41278 tantièmes CARRERE CHRISTINE (522) DE OLIVEIRA JULIE (633), METTIER SAMUEL (630)
ABSTENTIONS : 1022 tantièmes RENOUF DANIELLE (1022)
DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

56 copropriétaires totalisent 42300 tantièmes au moment du vote
CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

21. AUDIT ENERGETIQUE

21.1. Préambule sans vote

Préambule :
Devant la hausse du prix des énergies (gaz et électricité notamment), des travaux de rénovations thermiques sont à engager.
Avant de se lancer dans ces travaux, votre syndic et votre Conseil Syndical vous invitent à effectuer à un audit énergétique afin de connaître les axes d'améliorations de votre résidence et procéder à plusieurs travaux potentiellement subventionnables.
C'est pourquoi cette résolution vous est proposée.
Une mise en concurrence a été effectuée. Après analyse des devis par votre Conseil Syndical et votre Syndic, une seule entreprise a été retenue et vous est proposée.

21.2. PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE AUDIT ENERGETIQUE

Projet de résolution
L'assemblée générale décide de l'exécution des travaux de AUDIT ENERGETIQUE selon le descriptif joint à la convocation.

21.3. CHOIX DE LA SOCIETE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE AUDIT ENERGETIQUE

Projet de résolution
L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation et en avoir délibéré, confie la réalisation des travaux de AUDIT ENERGETIQUE à l'entreprise ENERGIE ET SERVICE pour un montant de 875€ TTC.

21.4. DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 21 DECRET DU 17 MARS 1967)

Historique
La délégation de pouvoir ne peut porter que sur une décision relevant de l'article 24

Projet de résolution :
L'Assemblée générale donne pouvoir au conseil syndical pour rechercher une offre concurrentielle et choisir le prestataire dans la limite d'un montant de 8.750 euros TTC et dans un délai de deux mois à l'issue de la présente assemblée générale.
L'Assemblée générale prend acte que le délégataire rendra compte de l'exécution de sa mission lors de la prochaine assemblée générale.

21.5. HONORAIRES SUR TRAVAUX DE AUDIT ENERGETIQUE

Préambule :
L'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 précise que les honoraires du syndic pour la gestion des travaux non compris dans le budget prévisionnel ne sont pas inclus dans le forfait annuel et doivent faire l'objet d'un vote spécifique en assemblée générale.
Les prestations supplémentaires occasionnées par les travaux sont détaillées dans la proposition d'honoraires jointe, proposition qui a été validée par votre conseil syndical
Le vote de ces honoraires est nécessaire. A défaut, les prestations du syndic ne seraient pas financées et l'organisation et le suivi des travaux ne pourraient pas être pleinement réalisés

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 6,83% du montant HT des travaux, soit un montant de 552,75€ 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 3 heures de réunions/visites).

21.6. MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX

Projet de résolution :

L'assemblée générale autorise le syndic à procéder, selon la clé de répartition « CHARGES GENERALES » (001), aux appels de provisions exigibles comme suit :

- Le 01/03/2023 pour 100 %.

L'Assemblée prend acte que le plan de financement tel qu'il vient d'être adopté, ne permet pas de placement de fonds au profit du syndicat des copropriétaires, mais seulement le paiement des situations de travaux au fur et à mesure de leur échéance.

21.7. AFFECTATION DE TOUT OU PARTIE DU FONDS TRAVAUX AU FINANCEMENT DES TRAVAUX DE AUDIT ENERGETIQUE

Projet de résolution :

Pour le financement des travaux de AUDIT ENERGETIQUE, l'assemblée générale décide de mobiliser 100% du montant du fonds travaux attaché, à la date de l'assemblée générale, aux lots concernés, dans la limite de leur quote-part.

Ces sommes seront mobilisées conformément au calendrier de financement décidé lors du vote des travaux.

22. ASSISTANCE MISE EN CONCURRENCE DU CONTRAT GAZ

22.1. Préambule sans vote

Préambule :

Votre contrat GAZ est obsolète vu les contrats actuels existants. Un nouveau contrat permettra de redéfinir les obligations de chacun et d'avoir un intéressement sur les baisses de consommations effectuées sur l'année.

Pour l'actualiser votre Conseil Syndical et votre Syndic vous propose d'utiliser les services de l'entreprise ENERGIE ET SERVICE pour ces travaux, après une mise en concurrence menée.

22.2. PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE ASSISTANCE MISE EN CONCURRENCE DU CONTRAT GAZ

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

L'assemblée générale décide de l'exécution des travaux de ASSISTANCE MISE EN CONCURRENCE DU CONTRAT GAZ selon le descriptif joint à la convocation.

POUR : 38532 sur 39532 tantièmes
CONTRE : 0 sur 39532 tantièmes
ABSTENTIONS : 1022 tantièmes RENOUF (DANIELLE (1022)
DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

53 copropriétaires totalisent 40554 tantièmes au moment du vote
CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

22.3. CHOIX DE LA SOCIETE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE ASSISTANCE MISE EN CONCURRENCE DU CONTRAT GAZ

Majorité nécessaire : Article 25-1

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 de ASSISTANCE MISE EN CONCURRENCE DU CONTRAT GAZ à l'entreprise ENERGIE ET SERVICE pour un montant de 2.145€ TTC.

POUR : 39532 sur 100000 tantièmes AMENZOU ABDERRAHMANE (833), AOUATE SONIA (502), AUMAITRE MIREILLE (846), BACHES ALEXANDRE (846), BARANYERETSE DIDIER (1353), BARBOT STEPHANE (514), BOUYER PATRICK (840), BRANCHER PAUL (839), BUREAU EMILIE (523), CARRERE CHRISTINE (522), CHAUVREAU MARIE FRANCOISE (736), DE OLIVEIRA JULIE (833), DEBETS CATHERINE FRANCOISE (846), DEBOISE PATRICK (1013), DELARUE CAROLINE (513), DICAN SERHAT (832), FONTAINE ETIENNE (833), GAIGNARD AGNES (674), GAVINATIS BRUNO

(726), GEGOT CLELIA (693), GOSSET STÉPHANIE HELENE (833), GUEDON LAURA (846), GUILMENT FRANCOISE (932), HAMEURY JACQUES (926), JUDES DAVID (693), KAFA IMMO (839), LAM (1454), LECHARTIER STEPHANIE (833), LECLERC ARNAUD (839), LOMBARD / BELGARDE MONIEU / GWENDOLYNE (506), MALET MARIE PAULINE (663), MERGELINA CARLOS (833), METERREAU MATHIEU (474), METIVIER SAMUEL (630), MIGNON ISABELLE (736), MONNARD MARIE HELENE (640), MONTES MAITE (846), MONTHAROUP PAULETTE (507), NICOLION/ M.CETRON (1028), NJOWOUO / LAURENT CLARENCE / JOANNAH (526), NOBLET- POUSSE MAXIME- NOEMIE (640), OGURLU YUNUS (826), PAIRAUD NICOLAS (846), PEAN CHRISTIAN (511), PERROUAULT-GRELET- BROSSIER CHRISTIAN - CATHERINE (502), PEYRAC CHRISTIANE (743), PICHON DANY (736), PIEBOIS FLORENT OU ME PIEBOIS SABINE (826), PIERRE BERNARD (507), PINEAU JEAN-PIERRE (832), ROBERT-SANDRINE (630), SCHOUWEY COLETTE (743)
CONTRE : 0 sur 100000 tantièmes
ABSTENTIONS : 1022 tantièmes RENOUF DANIELLE (1022)
DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

53 copropriétaires totalisent 40554 tantièmes au moment du vote
IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.
L'assemblée générale :
1- constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
2- procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

Majorité nécessaire : Article 24

POUR : 38899 sur 39532 tantièmes
CONTRE : 633 sur 39532 tantièmes DE OLIVEIRA JULIE (633)
ABSTENTIONS : 1022 tantièmes RENOUF DANIELLE (1022)
DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

53 copropriétaires totalisent 40554 tantièmes au moment du vote
CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

22.4. **DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 21 DECRET DU 17 MARS 1967)**
Historique :
La délégation de pouvoir ne peut porter que sur une décision relevant de l'article 24.

Projet de résolution :
L'Assemblée générale donne pouvoir au conseil syndical pour rechercher une offre concurrentielle et choisir le prestataire dans la limite d'un montant de 2.150 euros TTC et dans un délai de deux mois à l'issue de la présente assemblée générale.
L'Assemblée générale prend acte que le délégataire rendra compte de l'exécution de sa mission lors de la prochaine assemblée générale.

22.5. **HONORAIRES SUR TRAVAUX DE ASSISTANCE MISE EN CONCURRENCE DU CONTRAT GAZ**

Majorité nécessaire : Article 24

Préambule :
L'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 précise que les honoraires du syndic pour la gestion des travaux non compris dans le budget prévisionnel ne sont pas inclus dans le forfait annuel et doivent faire l'objet d'un vote spécifique en assemblée générale.
Les prestations supplémentaires occasionnées par les travaux sont détaillées dans la proposition d'honoraires jointe, proposition qui a été validée par votre conseil syndical.
Le vote de ces honoraires est nécessaire. A défaut, les prestations du syndic ne seraient pas financées et l'organisation et le suivi des travaux ne pourraient pas être pleinement réalisés

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 18.15% du montant HT des travaux, soit un montant de 354,75€ TTC.
Cette rémunération comprend notamment la gestion comptable et financière (ouverture d'un compte travaux, édition des appels de fonds, encaissements, règlements 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 3,5 heures de réunions/visites).

POUR : 38699 sur 39532 tantièmes
CONTRE : 833 sur 39532 tantièmes DE OLIVEIRA JULIE (833)
ABSTENTIONS : 1022 tantièmes RENOUF DANIELLE (1022)
DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

53 copropriétaires totalisent 40554 tantièmes au moment du vote
CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE A LA MAJORITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

22.6. MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :
L'assemblée générale autorise le syndic à procéder, selon la clé de répartition « CHARGES GÉNÉRALES » (001), aux appels de provisions exigibles comme suit :
- Le 01/03/2023 pour 100%.

L'Assemblée prend acte que le plan de financement tel qu'il vient d'être adopté, ne permet pas de placement de fonds au profit du syndicat des copropriétaires, mais seulement le paiement des situations de travaux au fur et à mesure de leur échéance.

POUR : 39024 sur 39024 tantièmes
CONTRE : 0 sur 39024 tantièmes
ABSTENTIONS : 1022 tantièmes RENOUF DANIELLE (1022)
DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

52 copropriétaires totalisent 40046 tantièmes au moment du vote
CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE A L'UNANIMITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

22.7. AFFECTATION DE TOUT OU PARTIE DU FONDS TRAVAUX AU FINANCEMENT DES TRAVAUX DE ASSISTANCE MISE EN CONCURRENCE DU CONTRAT GAZ

Majorité nécessaire : Article 25-1

Projet de résolution :
Pour le financement des travaux de ASSISTANCE MISE EN CONCURRENCE DU CONTRAT GAZ, l'assemblée générale décide de mobiliser 100% du montant du fonds travaux attaché, à la date de l'assemblée générale, aux lots concernés, dans la limite de leur quote-part.

Ces sommes seront mobilisées conformément au calendrier de financement décidé lors du vote des travaux.

POUR : 39024 sur 100000 tantièmes AMENZOU ABDERRAHMANE (833), AQUATE SONIA (502), AUMAITRE MIREILLE (846), BACHES ALEXANDRE (846), BARANYERETSE DIDIER (1353), BARBOT STEPHANE (514), BOUYER PATRICK (640), BRANCHER PAUL (839), BUREAU EMILIE (523), CARRERE CHRISTINE (522), CHAUVREAU MARIE FRANCOISE (736), DE OLIVEIRA JULIE (833), DEBETS CATHERINE FRANCOISE (846), DEBOISE PATRICK (1013), DELARUE CAROLINE (513), DICAN SERHAT (832), FONTAINE ETIENNE (833), GAIGNARD AGNES (674), GAVINAITIS BRUNO (736), GEGOT CLELIA (833), GOSSET STEPHANIE HELENE (833), GUEDON LAURA (846), GUILMENT FRANCOISE (832), HAMEURY JACQUES (826), JUDES DAVID (630), KAFA IMMO (839), LAM (1454), LECHARTIER STEPHANIE (833), LECLERC ARNAUD (839), MALET MARIE PAULINE (683), MERGELINA CARLOS (833), METERREAU MATHIEU (474), METIVIER SAMUEL (630), MIGNON ISABELLE (736), MONNARD MARIE HELENE (640), MONTES MAITE (846), MONTHAROUX PAULETTE (507), NICOLION/M.CITRON (1026), NJIOWOUO / LAURENT CLARENCE / JOANNAH (526), NOBILET-POUSSE MAXIME-NOEMIE (846), OGURLU YUNUS (826), PAIRAUD NICOLAS (846), PEAN CHRISTIAN (511), PERROUAULT-GRELET-BROSSIER CHRISTIAN - CATHERINE (502), PEYRAC CHRISTIANE (743), PICHON DANY (736), PIEDBOIS FLORENT OU ME PIEBOIS SABINE (826), PIERRE BERNARD (507), PINEAU JEAN-PIERRE (832), ROBERT SANDRINE (630), SCHOUWEY COLETTE (743)

CONTRE : 0 sur 100000 tantièmes
ABSTENTIONS : 1022 tantièmes RENOUF DANIELLE (1022)
DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

52 copropriétaires totalisent 40046 tantièmes au moment du vote
IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.
L'assemblée générale :
1. constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
2. procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

Majorité nécessaire : Article 24

POUR : 39024 sur 39024 tantièmes
CONTRE : 0 sur 39024 tantièmes
ABSTENTIONS : 1022 tantièmes RENOUF DANIELLE (1022)
DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

52 copropriétaires totalisent 40046 tantièmes au moment du vote
CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

23. ACCOMPAGNEMENT POUR LES TRAVAUX SUR L'EQUILIBRAGE DES INSTALLATIONS DE CHAUFFAGE ET EAU CHAUDE SANITAIRE (ECS)

23.1. Préambule sans vote

Préambule :
Les installations de chauffage et d'eau chaude sanitaire sont vieillissantes.
Lors de la réunion avec Tours Métropole Val de Loire, vous avez été nombreux à manifester votre mécontentement envers la prestation de chauffage. De nombreuses disparités de chauffe peuvent être constatée suivant les appartements. Les installations de chauffage nécessitent très certainement des améliorations notamment sur son équilibrage et c'est pourquoi votre syndic vous propose un accompagnement pour ces travaux.

23.2. PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE ACCOMPAGNEMENT ANALYSE INSTALLATIONS DE CHAUFFAGE ET ECS

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :
L'assemblée générale décide de l'exécution des travaux de ACCOMPAGNEMENT ANALYSE INSTALLATIONS DE CHAUFFAGE ET ECS selon le descriptif joint à la convocation.

POUR : 39024 sur 39024 tantièmes
CONTRE : 0 sur 39024 tantièmes
ABSTENTIONS : 1022 tantièmes RENOUF DANIELLE (1022)
DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

52 copropriétaires totalisent 40046 tantièmes au moment du vote
CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE

23.3. CHOIX DE LA SOCIETE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE ACCOMPAGNEMENT ANALYSE INSTALLATIONS DE CHAUFFAGE ET ECS

Majorité nécessaire : Article 25-1

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 de ACCOMPAGNEMENT ANALYSE INSTALLATIONS DE CHAUFFAGE ET ECS à l'entreprise ENERGIE ET SERVICES pour un montant de 2.750€ TTC.

POUR : 38502 sur 100000 tantièmes AMENZOU ABDERRAHMANE (533), AOUATE SONIA (502), AUMAITRE MIREILLE

(846), BACHES ALEXANDRE (848), BARANYERETSE DIDIER (1353), BARBOT STEPHANE (514), BOUYER PATRICK (640), BRANCHER PAUL (639), BUREAU EMILIE (523), CHAUMREAU MARIE FRANÇOISE (736), DE OLIVEIRA JULIE (633), DEBETS CATHERINE FRANCOISE (646), DEBOISE PATRICK (1013), DELARUE CAROLINE (513), DICAN SERHAT (832), FONTAINE ETIENNE (833), GAIGNARD AGNES (674), GAVINATTI BRUNO (736), GEGOT CLELIA (833), GOSSET STEPHANIE HELENE (833), GUEDON LAURA (846), GUILMENT FRANÇOISE (832), HAMEURY JACQUES (826), JUDES DAVID (830), KAFA IMMO (839), LAM (1454), LECHARTIER STEPHANIE (832), LECLERC ARNAUD (839), MALET MARIE PAULINE (663), MERGELINA CARLOS (833), METERREAU MATHIEU (474), METIVIER SAMUEL (830), MIGNON ISABELLE (736), MONNARD MARIE HELENE (846), MONTES MAITE (846), MONTHAROUX PAULETTE (507), NICOLION M.CITRON (1028), NJIOWOUO / LAURENT CLARENCE / JOANNAH (526), NOBILET-POUSSE MAXIME-NOEMIE (840), OGURLU YUNUS (826), PAIRAUD NICOLAS (848), PEAN CHRISTIAN (511), PERROUAULT GRELET BROSSIER CHRISTIAN - CATHERINE (502), PEYRAC CHRISTIANE (743), PICHON DANY (736), PIEDBOIS FLORENT OU ME PIEBOIS SABINE (826), PIERRE BERNARD (507), PINEAU JEAN-PIERRE (832), ROBERT SANDRINE (830), SCHOUWEY COLETTE (743)
CONTRE : 0 sur 100000 tantièmes
ABSTENTIONS : 1022 tantièmes RENOUF DANIELLE (1022)
DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

51 copropriétaires totalisant 38524 tantièmes au moment du vote
IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.
L'assemblée générale :
1. constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires;
2. procède conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

Majorité nécessaire : Article 24

POUR : 38502 sur 38502 tantièmes
CONTRE : 0 sur 38502 tantièmes
ABSTENTIONS : 1022 tantièmes RENOUF DANIELLE (1022)
DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

51 copropriétaires totalisant 38524 tantièmes au moment du vote
CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

23.4. DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 21 DECRET DU 17 MARS 1967)

Historique :
La délégation de pouvoir ne peut porter que sur une décision relevant de l'article 24.

Projet de résolution :
L'Assemblée générale donne pouvoir au conseil syndical pour rechercher une offre concurrentielle et choisir le prestataire dans la limite d'un montant de 2.750 euros TTC et dans un délai de deux mois à l'issue de la présente assemblée générale.
L'Assemblée générale prend acte que le délégataire rendra compte de l'exécution de sa mission lors de la prochaine assemblée générale.

23.5. HONORAIRES SUR TRAVAUX DE ACCOMPAGNEMENT POUR LES TRAVAUX SUR LES INSTALLATIONS DE CHAUFFAGE ET EAU CHAUDE SANITAIRE (ECS)

Majorité nécessaire : Article 24

Préambule :
L'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 précise que les honoraires du syndic pour la gestion des travaux non compris dans le budget prévisionnel ne sont pas inclus dans le forfait annuel et doivent faire l'objet d'un vote spécifique en assemblée générale.
Les prestations supplémentaires occasionnées par les travaux sont détaillées dans la proposition d'honoraires jointe, proposition qui a été validée par votre conseil syndical
Le vote de ces honoraires est nécessaire. A défaut, les prestations du syndic ne seraient pas financées et l'organisation et le suivi des travaux ne pourraient pas être pleinement réalisés.

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 16,83% du montant HT des travaux soit un montant de 420,78€ 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, réception 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 2 heures de réunions/visites).

POUR : 38502 sur 38502 tantièmes
CONTRE : 0 sur 38502 tantièmes
ABSTENTIONS : 1022 tantièmes RENOUF DANIELLE (1022)
DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

51 copropriétaires totalisant 39524 tantièmes au moment du vote
CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

23.6. MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :
L'assemblée générale autorise le syndic à procéder selon la clé de répartition « CHARGES GENERALES » (001) aux appels de provisions exigibles comme suit :
- Le 01/03/2023 pour 100%

L'Assemblée prend acte que le plan de financement tel qu'il vient d'être adopté ne permet pas de placement de fonds au profit du syndicat des copropriétaires, mais seulement le paiement des situations de travaux au fur et à mesure de leur échéance.

POUR : 38502 sur 38502 tantièmes
CONTRE : 0 sur 38502 tantièmes
ABSTENTIONS : 1022 tantièmes RENOUF DANIELLE (1022)
DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

51 copropriétaires totalisant 39524 tantièmes au moment du vote
CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

23.7. AFFECTATION DE TOUT OU PARTIE DU FONDS TRAVAUX AU FINANCEMENT DES TRAVAUX DE ACCOMPAGNEMENT POUR LES TRAVAUX SUR LES INSTALLATIONS DE CHAUFFAGE ET EAU CHAUDE SANITAIRE (ECS)

Majorité nécessaire : Article 25-1

Projet de résolution :
Pour le financement des travaux de ACCOMPAGNEMENT POUR LES TRAVAUX SUR LES INSTALLATIONS DE CHAUFFAGE ET EAU CHAUDE SANITAIRE (ECS), l'assemblée générale décide de mobiliser 100% du montant de fonds travaux attaché, à la date de l'assemblée générale, aux lots concernés dans la limite de leur quote-part.

Ces sommes seront mobilisées conformément au calendrier de financement décidé lors du vote des travaux.

POUR : 38502 sur 100000 tantièmes AMENZOU ABDERRAHMANE (833), AQUATE SONIA (502), AUMAITRE MIREILLE (846), BACHES ALEXANDRE (846), BARANYERETSE DIDIER (1353), BARBOT STEPHANE (514), BOUVIER PATRICK (840), BRANCHER PAUL (839), BUREAU EMILIE (523), CHAUVREAU MARIE FRANCOISE (739), DE OLIVEIRA JULIE (833), DEBETS CATHERINE FRANCOISE (848), DEBOISE PATRICK (1013), DELAFUE CAROLINE (513), DICAN SERHAT (832), FONTAINE ETIENNE (833), GAUGNARD AGNES (674), GAVANATTE BRUNO (736), GEGOT CLELIA (833), GOSSET STEPHANIE HELENE (833), GUEDON LAURA (846), GUILMENT FRANCOISE (832), HAMEURY JACQUES (826), JUDES DAVID (530), KAFA SEMO (839), LAM (1454), LECHARTIER STEPHANE (833), LECLERC ARNAUD (836), MALET MARIE PAULINE (863), MERGELINA CARLOS (833), METERREAU MATHIEU (474), METIVIER SAMUEL (630), MIGNON

ISABELLE (735), MONNARD MARIE HELENE (840), MONTES MAITE (846), MONTHAROUX PAULETTE (507), NICOLION/ M.CITRON (1022) NJIOWOUO / LAURENT CLARENCE / JOANNAH (526), NOBLET-FOUSSE MAXIME-NOEMIE (640), OGURLU YUNUS (826), PAIRAUD NICOLAS (846), PEAN CHRISTIAN (511), PERROUAULT- GRELET- BROSSIER CHRISTIAN - CATHERINE (502), PEYRAC CHRISTIANE (743), PICHON DANY (736), PIEDBOIS FLORENT OU ME PIEBOIS SABINE (826), PIERRE BERNARD (507), PINEAU JEAN-PIERRE (832), ROBERT SANDRINE (630), SCHOUWEY COLETTE (743)
CONTRE : 0 sur 100000 tantièmes
ABSTENTIONS : 1022 tantièmes RENOUF DANIELLE (1022)
DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

51 copropriétaires totalisent 39524 tantièmes au moment du vote
IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.
L'assemblée générale :
1. constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
2. procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

Majorité nécessaire : Article 24

POUR : 38502 sur 38502 tantièmes
CONTRE : 0 sur 38502 tantièmes
ABSTENTIONS : 1022 tantièmes RENOUF DANIELLE (1022)
DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

51 copropriétaires totalisent 39524 tantièmes au moment du vote
CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

24. EXPERTISE ASCENSEUR

24.1. Préambule sans vote

Préambule :
Suite au contrôle quinquennal effectué par l'entreprise ACCEO, celle-ci a informé votre syndic de l'état vieillissant de l'ascenseur.
Suite à cette échange, votre syndic a demandé un devis à l'entreprise ACCEO pour l'expertise et connaître les axes d'améliorations qui sont à prévoir
C'est pourquoi cette résolution vous est proposée.

24.2. PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE EXPERTISE ASCENSEUR

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :
L'assemblée générale décide de l'exécution des travaux de EXPERTISE ASCENSEUR selon le descriptif joint à la convocation.

POUR : 7733 sur 7733 tantièmes
CONTRE : 0 sur 7733 tantièmes
ABSTENTIONS : 998 tantièmes RENOUF DANIELLE (998)
DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

15 copropriétaires totalisent 8731 tantièmes au moment du vote
CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

24.3. CHOIX DE LA SOCIETE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE EXPERTISE ASCENSEUR

Majorité nécessaire : Article 25-1

Projet de résolution :
L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation et en avoir délibéré, confie la réalisation des travaux d'EXPERTISE ASCENSEUR à l'entreprise ACCEO pour un montant de 8156 TTC.

POUR : 7733 sur 25632 tantièmes AOUATE SONIA (417), BARANYERETSE DIDIER (560), BARBOT STEPHANE (452), BUREAU EMILIE (537), DEBOISE PATRICK (941), DELARUE CAROLINE (501), GAIGNARD AGNES (586), MALET MARIE PAULINE (552), MONTHAROUX PAULETTE (371), NICOLION M CITRON (954), NJIOWOUO / LAURENT CLARENCE / JOANNAH (540), PEAN CHRISTIAN (424), PERROUAULT-GRELET-BROSSIER CHRISTIAN - CATHERINE (417), PIERRE BERNARD (470)
CONTRE : 0 sur 25632 tantièmes
ABSTENTIONS : 998 tantièmes RENOUF DANIELLE (998)
DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

15 copropriétaires totalisent 8731 tantièmes au moment du vote
CETTE RÉSOLUTION EST REJETEE À LA MAJORITÉ.

24.4. DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 21 DECRET DU 17 MARS 1967)

Majorité nécessaire : Article 25-1

Historique :
La délégation de pouvoir ne peut porter que sur une décision relevant de l'article 24.

Projet de résolution :
L'Assemblée générale donne pouvoir au conseil syndical pour rechercher une offre concurrentielle et choisir le prestataire dans la limite d'un montant de 650 euros TTC et dans un délai de deux mois à l'issue de la présente assemblée générale.
L'Assemblée générale prend acte que le délégataire rendra compte de l'exécution de sa mission lors de la prochaine assemblée générale.

POUR : 7733 sur 25632 tantièmes AOUATE SONIA (417), BARANYERETSE DIDIER (560), BARBOT STEPHANE (452), BUREAU EMILIE (537), DEBOISE PATRICK (941), DELARUE CAROLINE (501), GAIGNARD AGNES (586), MALET MARIE PAULINE (552), MONTHAROUX PAULETTE (371), NICOLION M CITRON (954), NJIOWOUO / LAURENT CLARENCE / JOANNAH (540), PEAN CHRISTIAN (424), PERROUAULT-GRELET-BROSSIER CHRISTIAN - CATHERINE (417), PIERRE BERNARD (470)
CONTRE : 0 sur 25632 tantièmes
ABSTENTIONS : 998 tantièmes RENOUF DANIELLE (998)
DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

15 copropriétaires totalisent 8731 tantièmes au moment du vote
CETTE RÉSOLUTION EST REJETEE À LA MAJORITÉ.

24.5. HONORAIRES SUR TRAVAUX DE EXPERTISE ASCENSEUR

Préambule :
L'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 précise que les honoraires du syndic pour la gestion des travaux non compris dans le budget prévisionnel ne sont pas inclus dans le forfait annuel et doivent faire l'objet d'un vote spécifique en assemblée générale.
Les prestations supplémentaires occasionnées par les travaux sont détaillées dans la proposition d'honoraires jointe, proposition qui a été validée par votre conseil syndical.
Le vote de ces honoraires est nécessaire. A défaut, les prestations du syndic ne seraient pas financées et l'organisation et le suivi des travaux ne pourraient pas être pleinement réalisés.

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 41,25% du montant HT des travaux, soit un montant de 280,50€ TTC.
Cette rémunération comprend notamment la gestion comptable et financière (ouverture d'un compte travaux, édition des appels de fonds, encaissements, règlement des factures 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).

24.6. MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX

Projet de résolution :

L'assemblée générale autorise le syndic à procéder, selon la clé de répartition « CHARGES ASCENSEUR » (600), aux appels de provisions exigibles comme suit :
- Le 01/04/2023 pour 100%.

L'Assemblée prend acte que le plan de financement tel qu'il vient d'être adopté, ne permet pas de placement de fonds au profit du syndicat des copropriétaires, mais seulement le placement des sommes de travaux au fur et à mesure de leur échéance.

24.7. AFFECTATION DE TOUT OU PARTIE DU FONDS TRAVAUX AU FINANCEMENT DES TRAVAUX DE EXPERTISE ASCENSEUR

Projet de résolution :
Pour le financement des travaux de EXPERTISE ASCENSEUR, l'assemblée générale décide de mobiliser 100% du montant du fonds travaux attaché, à la date de l'assemblée générale, aux lots concernés, dans la limite de leur quote-part.

Ces sommes seront mobilisées conformément au calendrier de financement décidé lors du vote des travaux.

25. POINT D'INFORMATION CONTRAT REGISSEUR

Le contrat "REGISSEUR" que vous aviez avec l'entreprise AXEO ne satisfait pas les occupants et a des prestations qu'il est possible d'enlever.
Ce contrat s'articule à travers 3 axes : la gestion des containers (poubelles), la gestion des espaces verts et la gestion de l'entretien des parties communes PONCELET et LANGEVIN.
Il existe en face du bâtiment PONCELET des Points d'Apports Volontaires (PAV). Ils sont parfaitement accessibles depuis les 3 bâtiments.
Décider d'enlever la prestation de la gestion des containers (résolution 26 de cette Assemblée Générale) permettra de faire des économies sur le budget de la copropriété.
En parallèle il vous sera proposé en résolution 28 de cette Assemblée Générale de souscrire à un contrat d'espace verts à travers une entreprise spécialisée qui permettra un véritable entretien.
Enfin Mme MORIN salariée de votre copropriété décide à l'entretien des parties communes du bâtiment Fizeau pourrait prendre en charge l'entretien ménager des bâtiments PONCELET et LANGEVIN (résolution 29 de cette Assemblée Générale).
Dans ces conditions il est possible de résilier en totalité le contrat "REGISSEUR"(résolution 30 de cette Assemblée Générale) en espérant ainsi avoir de meilleurs résultats de prestations.

26. ARRET GESTION CONTAINERS PAR L'ENTREPRISE AXEO A TRAVERS LE CONTRAT REGISSEUR AU PROFIT DES POINTS D'APPORTS VOLONTAIRES

Majorité nécessaire : Article 25-1

Projet de résolution :
L'assemblée générale décide de résilier la quote-part "Gestion Containers" du contrat de l'entreprise AXEO au profit des Points d'Apports Volontaires situés Rue ARAGO 37300 JOUE LES TOURS à compter du 01/05/2023.

POUR : 5172 sur 100000 tantièmes AMENZOU ABDERRAHMANE (833), AOUATE SONIA (502), AUMAITRE MIREILLE (847), AUGNES ALEXANDRE (846), BARANYERETSE DIDIER (1353), BARBOT STEPHANE (514), BOUYER PATRICK (840), BRANCHER PAUL (839), BUREAU EMILIE (523), CHAUVREAU MARIE FRANCOISE (736), DE OLIVEIRA JULIE (833), DEBETS CATHERINE FRANCOISE (846), DEBOISE PATRICK (1013), DICAN SERHAT (832), FONTAINE ETIENNE (838), GAIGNARD AGNES (674), GAVINAITIS BRUNO (736), GEGOT CLELIA (833), GOSSET STEPHANIE HELENE (833), GUEDON LAURA (846), GUELMENT FRANCOISE (832), HAMEURY JACQUES (826), JUDES DAVID (630), LAM (1454), LECHARTIER STEPHANIE (833), LECLERC ARNAUD (839), MALET MARIE PAULINE (853), MERGELINA CARLOS (833), METERREAU MATHIEU (474), METWIER SAMUEL (630), MIGNON ISABELLE (736), MONNARD MARIE HELENE (840), MONTES MAITE (846), MONTHAROUX PAULETTE (507), NICOLION M CITRON (1026), NJKOWOJO / LAURENT CLARENCE / JOANNAH (528), NOBILET-POUSSE MAXIME-NOEMIE (840), OGUREU YUNUS (826), PAIRAUD NICOLAS (846), PEAN CHRISTIAN (511), PERROUAULT- GRELET- BROSSIER CHRISTIAN - CATHERINE (502), PEYRAC CHRISTIANE (743), PICHON DANY (736) PIEDBOIS FLORENT OU ME PIEBOIS SABINE (826), PIERRE BERNARD (507), PINEAU JEAN-PIERRE (832), RENOUF DANIELLE (1022), ROBERT SANDRINE (630), SCHOUWEY COLETTE (743)
CONTRE : 0 sur 100000 tantièmes
ABSTENTIONS : 0 tantièmes
DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

48 copropriétaires totalisant 38172 tantièmes au moment du vote
IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.

L'assemblée générale :

1. constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
2. procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

Majorité nécessaire : Article 24

POUR : 38172 sur 38172 tantièmes
CONTRE : 0 sur 38172 tantièmes
ABSTENTIONS : 0 tantièmes
DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

49 copropriétaires totalisent 38172 tantièmes au moment du vote
CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE

27. ARRET GESTION ESPACES VERTS PAR L'ENTREPRISE AXEO A TRAVERS LE CONTRAT REGISSEUR

Majorité nécessaire : Article 25-1

Projet de résolution :
L'assemblée générale décide de résilier la quote/part "GESTION ESPACES VERTS" du contrat de l'entreprise AXEO pour le 30/04/2023.

POUR : 38172 sur 100000 tantièmes AMENZOU ABDERRAHMANE (833), AQUATE SONIA (502), AUMAITRE MIREILLE (846), BACHES ALEXANDRE (846), BARANYERETSE DIDIER (1353), BARBOT STEPHANE (514), BOUYER PATRICK (840), BRANCHER PAUL (839), BUREAU EMILIE (523), CHAUVREAU MARIE FRANCOISE (736), DE OLIVEIRA JULIE (833), DEBETS CATHERINE FRANCOISE (846), DEBOISE PATRICK (1013), DICAN SERHAT (832), FONTAINE ETIENNE (833), GAIGNARD AGNES (674), GAVINAITIS BRUNO (736), GEGOT CLELIA (833), GOSSET STEPHANIE HELENE (833), GUEDON LAURA (846), GUILMENT FRANCOISE (832), HAMEURY JACQUES (826), JUDES DAVID (630), LAM (1454), LECHARTIER STEPHANIE (833), LECLERC ARNAUD (839), MALET MARIE PAULINE (883), MERGELINA CARLOS (833), METERREAU MATHIEU (474), METIVIER SAMUEL (630), MIGNON ISABELLE (736), MONNARD MARIE HELENE (840), MONTES MAITE (846), MONTHAROUX PAULETTE (507), NICOLION/ M.CITRON (1028), NJIOWOUO / LAURENT CLARENCE / JOANNAH (526), NOBILET-POUSSE MAXIME-NOEMIE (849), OGURLU YUNUS (826), RAIRAUD NICOLAS (846), PEAN CHRISTIAN (511), PERRDUAULT- GRELET- BROSSIER CHRISTIAN - CATHERINE (502), PEYRAC CHRISTIANE (743), PICHON DANY (736), PIEDBOIS FLORENT OU ME PIEBOIS SABINE (826), PIERRE BERNARD (507), PINEAU JEAN-PIERRE (832), RENOUF DANIELLE (1022), ROBERT SANDRINE (630), SCHOUWEY COLETTE (743)
CONTRE : 0 sur 100000 tantièmes
ABSTENTIONS : 0 tantièmes
DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

49 copropriétaires totalisent 38172 tantièmes au moment du vote
IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.
L'assemblée générale :

1. constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
2. procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

Majorité nécessaire : Article 24

POUR : 38172 sur 38172 tantièmes
CONTRE : 0 sur 38172 tantièmes
ABSTENTIONS : 0 tantièmes
DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

49 copropriétaires totalisent 38172 tantièmes au moment du vote
CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

28. SOUSCRIPTION DU CONTRAT D'ENTRETIEN DES ESPACES VERTS

Majorité nécessaire : Article 24

Préambule :
Devis de l'entreprise JARDIN SERVICES
Un second devis est en cours de réception.

Projet de résolution :
L'assemblée générale décide, parmi les propositions, de souscrire un contrat auprès de l'entreprise JARDIN SERVICES pour un montant annuel de 11.653,60 euros TTC à compter du 01/05/2023.
La dépense sera répartie selon les charges correspondantes sur l'exercice en cours.

POUR : 36183 sur 37646 tantièmes
CONTRE : 1463 sur 37646 tantièmes DE OLIVEIRA JULIE (833), METIVIER SAMUEL (830)
ABSTENTIONS : 526 tantièmes NJIOWOUO / LAURENT CLARENCE / JOANNAH (526)
DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

49 copropriétaires totalisent 38172 tantièmes au moment du vote
CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

29. AVENANT AUGMENTATION DES HEURES DU CONTRAT DE MME MORIN SALARIEE DE LA COPROPRIETE

Majorité nécessaire : Article 25-1

Préambule :
Mme MORIN, salariée de la copropriété se charge de l'entretien ménager sur le bâtiment FIZEAU, se dit prête à assumer les tâches d'entretiens ménagers sur les bâtiments PONCELET et LANGEVIN en remplacement du contrat AXEO sur le poste "Entretien Ménager" qui pourrait être résilier en résolution 29 de cette Assemblée Générale;

Projet de résolution :
L'assemblée générale décide de donner mandat au syndic FONCIA pour signer un avenant au contrat de travail de Mme MORIN augmentant son nombre d'heures de travail à 151,67 heures mensuelles contre 95 heures actuellement soit un passage de son contrat à temps complet à compter du 01/05/2023 pour prendre en charge l'entretien des parties communes des bâtiments PONCELET et LANGEVIN en remplacement de l'entreprise AXEO.
La signature de cet avenant est conditionnée à l'acceptation de cet avenant par Mme MORIN qui est en droit de le refuser malgré les négociations qui seront entreprises, l'Assemblée Générale donne donc mandat au Conseil Syndical pour prendre toute décision qui s'avèrerait être nécessaire à la bonne fin de la conclusion de cet avenant.
La dépense sera répartie selon les charges correspondantes sur l'exercice en cours.

POUR : 4789 sur 100000 tantièmes BRANCHER PAUL (839), HAMEURY JACQUES (828), MIGNON ISABELLE (736), NJIOWOUO / LAURENT CLARENCE / JOANNAH (526), NOBILET-POUSSE MAXIME-NOEMIE (840), RENOUF DANIELLE (1022)
CONTRE : 33383 sur 100000 tantièmes AMENZOU ABDERRAHMANE (833), AOUATE SONIA (502), AUMAITRE MIREILLE (846), BACHES ALEXANDRE (846), BARANYERETSE DIDIER (1353), BARBOT STEPHANE (514), BOUYER PATRICK (840), BUREAU EMILIE (523), CHAUVREAU MARIE FRANCOISE (736), DE OLIVEIRA JULIE (833), DEBETS CATHERINE FRANCOISE (846), DEBOISE PATRICK (1013), DICAN SERHAT (832), FONTAINE ETIENNE (833), GAIGNARD AGNES (674), GAVINAITIS BRUNO (736), GEBOT GUELLA (833), GOSSET STEPHANIE HELENE (833), GUEDON LAURA (846), GUILMENT FRANCOISE (832), JUDES DAVID (830), LAM (1454), LECHARTIER STEPHANIE (833), LECLERC ARNAUD (839), MALET MARIE PAULINE (863), MERSELINA CARLOS (833), METEREAU MATHIEU (474), METIVIER SAMUEL (830), MONNARD MARIE-HELENE (840), MONTES MAITE (846), MONTHAROUX PAULETTE (507), NICOLION M.CITRON (1026), OGURLU YUNUS (826), PARAUD NICOLAS (846), PEAN CHRISTIAN (511), PERROUAULT-GRELET-BROSSIER CHRISTIAN - CATHERINE (502), PEYRAC CHRISTIANE (743), PICHON DANY (736), PIEDBOIS FLORENT OU ME PIEBOIS SABINE (826), PIERRE BERNARD (507), PINEAU JEAN-PIERRE (832), ROBERT SANDRINE (830), SCHOUWEY COLETTE (743)
ABSTENTIONS : 0 tantièmes
DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

49 copropriétaires totalisent 38172 tantièmes au moment du vote
CETTE RÉSOLUTION EST REJETEE À LA MAJORITÉ.

30. **RESILIATION CONTRAT REGISSEUR**

Majorité nécessaire : Article 25-1

Projet de résolution :
L'assemblée générale décide de résilier le contrat auprès de l'entreprise AXEO pour le 30/04/2023.
La résiliation de ce contrat est conditionnée à la signature de l'avenant de Mme MORIN (résolution 29 de cette Assemblée Générale) par toutes les parties prenantes à celui-ci.

POUR : 4893 sur 100000 tantièmes BRANCHER PAUL (539), HAMELIRY JACKRES (826), METIVIER SAMUEL (530), MIGNON ISABELLE (735), MOBILET-POUSSE MAXIME-NOEMIE (840), RENOUF DANIELLE (1022)
CONTRE : 32753 sur 100000 tantièmes AMENZOU ABDERRAHMANE (833), AQUATE SONIA (502), AUMAITRE MIREILLE (846), BACHES ALEXANDRE (846), BARANYERETSE DIDIER (1353), BARBOT STEPHANIE (514), BOUYER PATRICK (840), BUREAU EMILIE (523), CHAUVREAU MARIE FRANCOISE (736), DE OLIVEIRA JULIE (833), DEBEYS CATHERINE FRANCOISE (846), DEBOISE PATRICK (1013), DICAN SERHAT (832), FONTAINE ETIENNE (833), GAIGNARD AGNES (674), GAVINATTIS BRUNO (735), GEGOT CLELIA (833), GOSSET STEPHANIE HELENE (833), GUEDON LAURA (846), GUILMENT FRANCOISE (832), JUDES DAVID (830) LAM (1454), LECHARTIER STEPHANIE (833), LECLERC ARNAUD (839), MALET MARIE PAULINE (853), MERIGELINA CARLOS (833), METEREAU MATHIEU (474), MONNARD MARIE HELENE (840), MONTES MAITE (846), MONTHARDUX PAULETTE (507), NICOLION/M.CITRON (1028), OGURLU YUNUS (826), PAIRAUD NICOLAS (846), PEAN CHRISTIAN (511), PERROUAULT-GRELET-BROSSIER CHRISTIAN - CATHERINE (502), PEYRAC CHRISTIANE (743), PICHON DANY (736), PIEDBOIS FLORENT OU ME PIEBOIS SABINE (826), PIERRE BERNARD (507), PINEAU JEAN-PIERRE (832), ROBERT SANDRINE (630), SCHOUWEY COLETTE (743)
ABSTENTIONS : 526 tantièmes NJIOWOUO / LAURENT CLARENCE / JOANNAH (526)
DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

48 copropriétaires totalisent 38172 tantièmes au moment du vote
CETTE RÉSOLUTION EST REJETEE À LA MAJORITÉ.

31. **INFORMATION : ENVOI DEMATERIALISE DES CONVOCATIONS ET PROCES VERBAUX D'ASSEMBLEES GENERALES**
Projet de résolution :

Vous pouvez dès maintenant choisir de recevoir vos convocations et procès-verbaux d'assemblées générales par notification électronique.

Foncia a choisi de mettre en œuvre la solution décrite dans les articles 64-5 à 64-8 du décret du 17 mars 1967.
Les avantages de cette solution sont nombreux :

- Pratique : vous ne vous déplacez plus à la poste. Vous êtes averti par e-mail qu'un nouveau document vous est notifié, à télécharger depuis votre espace sécurisé.

- Economique : le montant facturé par le prestataire de services de confiance que nous avons sélectionné est largement inférieur à celui de l'affranchissement d'une convocation en recommandé papier (généralement supérieur à 5 € TTC). Cette économie profite directement au syndicat des copropriétaires.

- Ecologique : moins de production de papier.

La souscription à ce service est individuelle. Il vous suffit d'activer cette préférence dans votre espace client Myfoncia, rubrique E-Reco.

32. **CONCLUSION**

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant la parole, le président, après émargement de la feuille de présence par les membres du bureau lève la séance à non défini.

Le président

M. Patrick DEROISÉ

Le secrétaire

JANSSENS Philippe-Olivier



Le(s) scrutateur(s)

SCI LAM

Extrait de l'article 42 de la Loi n° 65 557 du 10 juillet 1965,

Alinéa 2 et suivants

« 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. »



Syndicat des copropriétaires de l'immeuble

RESIDENCE L'ORANGERIE
RUE RENE LANGEVIN/PONCELET 37300 JOUE LES TOURS

Les copropriétaires de l'immeuble présenté ci-dessus, se sont réunis sur convocation régulière qui leur a été adressée par le syndic, à l'adresse suivante : 2 RUE DU CLOS NEUF Début de l'enregistrement à 17h 5 ESPACE DU CLOS NEUF - SALLE 1903 37300 JOUE LES TOURS

L'assemblée générale procède à l'élection du bureau.

1. ÉLECTION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE

Majorité nécessaire : Article 24

Président(e) : M. PATRICK DEBOISE

POUR : 29746 sur 29746 tantièmes
CONTRE : 0 sur 29746 tantièmes
ABSTENTIONS : 1530 tantièmes FONTENEAU ANTHONY (684), GUEDON LAURA (846)
DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

41 copropriétaires totalisant 31276 tantièmes au moment du vote
CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

2. ÉLECTION DU SCRUTATEUR

Majorité nécessaire : Article 24

Scrutateur : Mme MARIE HELENE MONNARD

POUR : 29746 sur 30430 tantièmes
CONTRE : 684 sur 30430 tantièmes FONTENEAU ANTHONY (684)
ABSTENTIONS : 846 tantièmes GUEDON LAURA (846)
DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

41 copropriétaires totalisant 31276 tantièmes au moment du vote
CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

EG

3. ÉLECTION D'UN SECRÉTAIRE

Majorité nécessaire : Article 24
Secrétaire : Andrea MENU
POUR : 30592 sur 31276 tantièmes
CONTRE : 684 sur 31276 tantièmes FONTENEAU ANTHONY (684)
ABSTENTIONS : 0 tantièmes
DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

41 copropriétaires totalisent 31276 tantièmes au moment du vote
CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

Le bureau étant ainsi constitué, le président déclare la séance ouverte.

Le bureau constate, à l'examen de la feuille de présence, dûment émargée par chaque copropriétaire en entrant en séance et mentionnant les nom et domicile de chaque copropriétaire ayant voté par correspondance, que 41 copropriétaires représentant **30765** voix sur **100 000** voix constituant le syndicat des copropriétaires, sont présents, représentés ou ont voté par correspondance.

EG

N'ont pas participé aux votes des résolutions prévues à l'ordre du jour, les absents non représentés dont les noms suivent :

SCI A ET D	839	tantièmes
SARL A L'ENFANT DU PAYS	517	tantièmes
M. ou Mme ADAMOVIC BRANISLAV	1455	tantièmes
Agence de Gestion et de Recouvrement des Avoirs Saisis et Confisqués (AGRASC)	668	tantièmes
M. ARO ADODO	833	tantièmes
M. ALTUNTOP MUSTAFA	839	tantièmes
M. ANDOUARD DANIEL	673	tantièmes
Mme AOUATE SONIA	502	tantièmes
M. ARNOU GAEL	823	tantièmes
M. AWAD MOHAMED ZAKI	846	tantièmes
MM. AZARKANE ET SAHBI MESSAOUD / ABDES	527	tantièmes
M. ou Mme BAKKARI ABDELHALIM	507	tantièmes
Mme BALIGAND ELISABETH	503	tantièmes
M. ou Mme BARANYERETSE DIDIER	1263	tantièmes
SCI BATI-RECETTE	495	tantièmes
M. BIHORAC BEDO	839	tantièmes
M. BLANCHET DAVID	630	tantièmes
SCI BOURDET - RIVIERE	519	tantièmes
Mme BRUITTE ALEXANDRA	840	tantièmes
M. CANCAR DZENAN	846	tantièmes
Mme CARRERE CHRISTINE	522	tantièmes
Mme CHAPEROT GORDANA	517	tantièmes
Mme CURADO	840	tantièmes
M. DA SILVA PEREIRA LIONEL	846	tantièmes
M. DAVID JEROME	832	tantièmes
M. de JESUS SANTOS Pedro	826	tantièmes
Mme DELARUE CAROLINE	513	tantièmes
M. ou Mme DGHAIS ANOUAR	852	tantièmes
Mme DIAKHABY KADY	814	tantièmes
M. DRAULT FRANCOIS	668	tantièmes
M. DUGOLLI TAFIL	510	tantièmes
M. ESTÈVES BRUNO	523	tantièmes
M. ou Mme FALLER FRANCK	679	tantièmes
Mme FILLON NATALIYA	505	tantièmes
Mme FRANCIONI - POTIN SIDONIE	840	tantièmes
M. FUENTES BOTANA THOMAS	840	tantièmes

EG

M. QAMIS SELIM	840	tantièmes
M. ou Mme GARNIER RAYMOND	736	tantièmes
Mme GIGOT CLELIA	833	tantièmes
Mme GIRAUDET FABIENNE	826	tantièmes
M. GLAPPIER BASTIEN	826	tantièmes
Mme GOULAIS ANNE-CLAUDIA	963	tantièmes
Mme GUILMENT FRANCOISE	832	tantièmes
M. HAMEURY JACQUES	826	tantièmes
M. HEMME JOEVIN	465	tantièmes
M. et Mme KAHLOUL ROUCHDY & CAROLE	826	tantièmes
Mme LACOSTE ANGELE	826	tantièmes
Mme LE LOUEDEC EMMANUELLE	630	tantièmes
Mme LEBERT OPHELIE	630	tantièmes
M. ou Mme LECORDIER STEPHANE	499	tantièmes
Mme LEFEVRE VANESSA	743	tantièmes
M. LEINEN RENE	510	tantièmes
M. LEKOVIC HAJRIZ	839	tantièmes
M. LOISEAU AYMERIC	826	tantièmes
M. MADIELE DIEUDONNE	832	tantièmes
Mme MALET MARIE PAULINE	663	tantièmes
Mme MANCER SIHEM	511	tantièmes
M. ou Mme MARSOU HASSAN	846	tantièmes
M. MARTINEZ JEREMY	630	tantièmes
SCI MELO JOURDAN	743	tantièmes
M. MERCELINA CARLOS	833	tantièmes
M. METMER SAMUEL	630	tantièmes
M. MOINEAU ROMAIN	630	tantièmes
M. MONTEIRO-BRAGA	832	tantièmes
Mme MONTES MAITE	846	tantièmes
Mme MONTHAROUX PAULETTE	507	tantièmes
SCI NICOLION/M.CITRON	1038	tantièmes
M. et Mme OCURLU YUNUS et CICEK	826	tantièmes
IND OKO NOATSE - IKEMI IMONGUI ROLDA	846	tantièmes
M. OUNARI ABDELILAH	630	tantièmes
Mme PAGEAULT ELISA	840	tantièmes
M. PELTIER CLAUDE	839	tantièmes
M. ou Mme PERROUAULT-ORELET-BROSSIER CHRISTIAN - CATHERINE	502	tantièmes
M. PREAUX MICHEL	504	tantièmes
M. ou Mme PROVOST / BERTHELOT PHILIPPE & ALEXANDRA	1011	tantièmes

M. REDON TITOUAN	468	tantièmes
M. ROUSSEAU LAURENT	669	tantièmes
Mme SALLAI YAMINA	840	tantièmes
M. SAUCEDE JEAN-PIERRE	515	tantièmes
Mme SCHOUWEY DANIELE	743	tantièmes
M. ou Mme SFAN LEAN	839	tantièmes
M. ou Mme SEQUINEAUD ANTOINE	508	tantièmes
Mme SEYE-COUCHNE MAME BETTY	839	tantièmes
M. ou Mme SIMAKHA ELHADJI	499	tantièmes
M. ou Mme SIMON BELLANGER	743	tantièmes
Mme SOVLUEBRU	833	tantièmes
M. et Mme TOUBA ZO KOI SIONI / GROLLIER CHRISTELIN / CLAIRE	506	tantièmes
TOIR VIGNAUD MARGUERITE	658	tantièmes
Mme YOUSSEF CHIRINE	840	tantièmes

Soit un total de 64168 voix

Découlant de la feuille de présence émargée et signée par les membres du bureau.

66

Ordre du jour

Le président rappelle l'ordre du jour après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation et nécessaires à la validité des décisions.

1. ÉLECTION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE
2. ÉLECTION DU SCRUTATEUR
3. ÉLECTION D'UN SECRÉTAIRE
4. COMPTE RENDU DU CONSEIL SYNDICAL SUR SES MISSIONS ET AVIS RENDUS AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE
5. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/07/2023 AU 30/06/2024
6. AJUSTEMENT DU BUDGET PRÉVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/07/2024 AU 30/06/2025
7. VOTE DU BUDGET PRÉVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/07/2025 AU 30/06/2026
8. AJUSTEMENT DU MONTANT DE LAVANCE DE TRESORERIE
9. DÉTERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION SUPPLÉMENTAIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01/07/2025 AU 30/06/2026
10. DÉSIGNATION DU SYNDIC FONCIA - VAL DE LOIRE
11. DÉSIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL
11.1 CANDIDATURE DE MME MIRAULT ISABELLE
11.2. CANDIDATURE DE M. DEBOISE PATRICK
11.3. CANDIDATURE DE M. OU MME GAVINATIS BRUNO
11.4. CANDIDATURE DE M. LAM C/O MR BALLAND (COPROPRIETAIRE M. LAM)
11.5. CANDIDATURE DE M. CROP THIERRY
12. RÉALISATION D'UN PROJET DE MODIFICATIF AU REGLEMENT DE COPROPRIETE EN VUE DE LA VENTE D'UNE PARTIE COMMUNE
13. REMPLACEMENT DES INTERPHONES BATIMENT A (FIZEAU)
13.1. PREAMBULE SANS VOTE
13.2. PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE REMPLACEMENT DES INTERPHONES BATIMENT A
13.3. CHOIX DE LA SOCIETE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE REMPLACEMENT DES INTERPHONES BATIMENT A
13.4. HONORAIRES SUR TRAVAUX DE REMPLACEMENT DES INTERPHONES DU BATIMENT A
13.5. MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX
13.6. AFFECTATION DE TOUT OU PARTIE DU FONDS TRAVAUX AU FINANCEMENT DES TRAVAUX DE REMPLACEMENT DES INTERPHONES BATIMENT A (FIZEAU)
14. REMPLACEMENT DES INTERPHONES BAT B (RUE PAUL LANGEVIN)
14.1. PREAMBULE SANS VOTE
14.2. PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE REMPLACEMENT DES INTERPHONES BAT B
14.3. CHOIX DE LA SOCIETE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE REMPLACEMENT DES INTERPHONES BAT B
14.4. HONORAIRES SUR TRAVAUX DE REMPLACEMENT DES INTERPHONES BATIMENT B
14.5. MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX
14.6. AFFECTATION DE TOUT OU PARTIE DU FONDS TRAVAUX AU FINANCEMENT DES TRAVAUX DE REMPLACEMENT DES INTERPHONES BAT B (RUE PAUL LANGEVIN)

15.	REMPLACEMENT DE L'INTERPHONE DU BATIMENT C (IMPASSE PONCELET)
15.1.	PRÉAMBULE SANS VOTE
15.2.	PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE REMPLACEMENT DE L'INTERPHONE BATIMENT C
15.3.	CHOIX DE LA SOCIETE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE REMPLACEMENT DE L'INTERPHONE BATIMENT C
15.4.	HONORAIRES SUR TRAVAUX DE REMPLACEMENT DE L'INTERPHONE DU BÂTIMENT PONCELET
15.5.	MODALITÉS DE FINANCEMENT DES TRAVAUX
15.6.	AFFECTATION DE TOUT OU PARTIE DU FONDS TRAVAUX AU FINANCEMENT DES TRAVAUX DE REMPLACEMENT DE L'INTERPHONE DU BATIMENT C (IMPASSE PONCELET)
16.	SOUSCRIPTION D'UN CONTRAT DE SUIVI DES FACTURATIONS RELATIVES AU CHAUFFAGE
17.	POINT D'INFORMATION SUR LES DOTATIONS AUX CREANCES DOUTEUSES
18.	MODALITÉS DE CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL
19.	MISE EN CONCURRENCE DES MARCHÉS ET CONTRATS
20.	AUTORISATION PERMANENTE ACCORDEE A LA POLICE MUNICIPALE DE PENETRER DANS LES PARTIES COMMUNES DE L'IMMEUBLE
21.	COMMUNICATION FONCIA : ENVOI DEMATERIALISE
22	CONCLUSION

La discussion est ouverte sur les différents points de l'ordre du jour.

EG

Résolutions

À l'issue des débats, les résolutions suivantes sont mises aux voix.

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

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

Le conseil syndical prend la parole pour 15 minutes, à l'appui d'un powerpoint de présentation.

5. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/07/2023 AU 30/06/2024

Majorité nécessaire : Article 24

Pièces annexes :
- L'état financier après répartition, au 30/06/2024 (annexe 1),
- Le compte de gestion général de l'exercice clos réalisé du 01/07/2023 au 30/06/2024, 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 8ème jour ouvré qui précède l'assemblée générale ou sur rendez-vous au bureau du syndic.

Provision appelées : 393 550,00€
Montants des dépenses réelles : 352 381,36€
Solde CREDITEUR de 41 168,64€

Résolution :
L'assemblée générale approuve les comptes de charges de l'exercice du 01/07/2023 au 30/06/2024.

POUR : 31088 sur 33627 tantièmes
CONTRE : 2539 sur 33627 tantièmes RENOUF DANIELLE (1022), FONTENEAU ANTHONY (684), DE OLIVEIRA JULIE (833)
ABSTENTIONS : 1372 tantièmes GUEDON LAURA (846), CROP THIERRY (526)
DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

46 copropriétaires totalisent 34 999 tantièmes au moment du vote
CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

56

MAY P.D

6. AJUSTEMENT DU BUDGET PRÉVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/07/2024 AU 30/06/2025

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :
L'assemblée générale fixe le budget de l'exercice à la somme de 360 000 euros.
Elle autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du ¼ 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 1ers janvier, avril, juillet et octobre (Article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

POUR : 31140 sur 32657 tantièmes
CONTRE : 1517 sur 32657 tantièmes FONTENEAU ANTHONY (684), DE OLIVEIRA JULIE (833)
ABSTENTIONS : 2342 tantièmes RENOUF DANIELLE (1022), METEREAU MATHIEU (474), GUEDON LAURA (846)
DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

46 copropriétaires totalisent 34999 tantièmes au moment du vote
CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

7. VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/07/2025 AU 30/06/2025

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :
L'assemblée générale fixe le budget de l'exercice à la somme de 360 000 euros.
Elle autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du ¼ 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 1ers janvier, avril, juillet et octobre (Article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

POUR : 29205 sur 30722 tantièmes
CONTRE : 1517 sur 30722 tantièmes FONTENEAU ANTHONY (684), DE OLIVEIRA JULIE (833)
ABSTENTIONS : 4277 tantièmes RENOUF DANIELLE (1022), MONNARD MARIE HELENE (840), PICHON DANY (736), LANDAIS PAULETTE (833), GUEDON LAURA (846)
DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

46 copropriétaires totalisent 34999 tantièmes au moment du vote
CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

PD

8. AJUSTEMENT DU MONTANT DE L'AVANCE DE TRESORERIE

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :
L'assemblée générale décide de fixer le montant de l'avance de trésorerie à 1/6 du montant du budget de l'exercice, soit à la somme de 30 000 euros.
Compte tenu de l'avance de trésorerie existante, il convient de la réajuster à hauteur de 11 570,00 euros.

Le montant du réajustement sera appelé
- Le 1er mars 2025 à hauteur de 50 %
- Le 1er juillet 2025 à hauteur de 50 %

POUR : 31 614 sur 33 131 tantièmes
CONTRE : 1 517 sur 33 131 tantièmes FONTENEAU ANTHONY (684), DE OLIVEIRA JULIE (833)
ABSTENTIONS : 1 868 tantièmes RENOUF DANIELLE (1022), GUEDON LAURA (846)
DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

46 copropriétaires totalisent 34 999 tantièmes au moment du vote
CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

P.D.

EG

9. DÉTERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01/07/2025 AU 30/06/2026

Majorité nécessaire : Article 25-1

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.

Résolution :
L'Assemblee Générale décide d'augmenter le montant de la cotisation annuelle pour l'exercice du 01/07/2025 au 30/06/2026, à 7% du budget prévisionnel soit la somme de 27 548,50 euros.

La cotisation 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.

POUR : 32.460 sur 100 000 tantièmes AMENZOU ABDERRAHMANE (833), DEBOISE PATRICK (1013), NJIOWOUO / LAURENT CLARENCE / JOANNAH (526), MONNARD MARIE HELENE (840), DICAN SERHAT (832), GAVINAITIS BRUNO (736), AUMAITRE MIREILLE (846), METERREAU MATHIEU (474), PINEAU JEAN-PIERRE (832), BOUYER PATRICK (840), LAM (1 454), CHAUVREAU MARIE FRANCOISE (736), BACHES ALEXANDRE (846), PICHON DANY (736), GAIGNARD AGNES (674), BARBOT STEPHANE (514), PRIEUR NANA (668), NEVEU MARIE THERESE (833), GAILLET SOLANGE (826), BUREAU EMILIE (523), DEBETS CATHERINE FRANCOISE (846), PAIRAUD NICOLAS (846), JUDES DAVID (630), MASSOT CLAUDETTE (678), KAFA IMMO (839), MIGNON ISABELLE (736), PEYRAC CHRISTIANE (743), LECLERC ARNAUD (839), BRANCHER PAUL (839), LANDAIS PAULETTE (833), PEAN CHRISTIAN (511), BURKE DAVID (530), MARCHE-MOINE LAURENT ET CHRISTINE (826), NOBILET-POUSSE MAXIME-NOEMIE (840), GUEDON LAURA (846), LJAJIC - BAJROVIC MEHMED - BAJRA (832), CHILTON BUREAU JONATHAN OU EMILIE (507), FEAT COLLADO ANTOINE OU OSCARINA (832), GUIRAUD JULIEN (630), MICHAUD ROMEO (833), MIRAULT ISABELLE (833), SC FIGLIOLA (503), CROP THIERRY (526)
CONTRE : 1517 sur 100 000 tantièmes
ABSTENTIONS : 1022 tantièmes RENOUF DANIELLE (1.022)
DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

46 copropriétaires totalisent 34 999 tantièmes au moment du vote
CETTE RÉSOLUTION EST REJETEE À LA MAJORITÉ.

P.D.

EG

10. DÉSIGNATION DU SYNDIC FONCIA - VAL DE LOIRE

Majorité nécessaire : Article 25-1

Pièces annexes : Contrat de syndic « ALUR »

Résolution :
L'assemblée générale désigne FONCIA Val de Loire, dont le siège social est 60 Rue Blaise Pascal à Tours (37000) en qualité de syndic, selon contrat joint à la convocation, à compter du 01/04/2025 jusqu'au 31/03/2027.
L'assemblée mandate le président de séance pour signer le contrat de syndic.

POUR : 30781 sur 100000 tantièmes AMENZOU ABDERRAHMANE (833), DEBOISE PATRICK (1013), NDIOWOUO / LAURENT CLARENCE / JOANNAH (526), MONNARD MARIE HELENE (840), DICAN SERHAT (832), GAVINAITIS BRUNO (736), AUMAITRE MIREILLE (646), METERREAU MATHIEU (474), PINEAU JEAN-PIERRE (832), BOUYER PATRICK (840), LAM (1454), CHAUVREAU MARIE FRANCOISE (736), BACHES ALEXANDRE (846), PICHON DANY (736), GAIGNARD AGNES (674), BARBOT STEPHANE (514), PRIEUR NANA (668), NEVEU MARIE THERESE (833), CAILLET SOLANGE (826), BUREAU EMILIE (525), DEFRETS CATHERINE FRANCOISE (846), PAIRAUD NICOLAS (846), JUDES DAVID (630), MASSOT CLAUDETTE (678), KAFA IMMO (839), MIGNON ISABELLE (736), PEYRAC CHRISTIANE (743), LECLERC ARNAUD (839), BRANCHER PAUL (839), PEAN CHRISTIAN (511), BURKE DAVID (530), MARCHE-MOINE LAURENT ET CHRISTINE (826), NOBILET-POUSSE MAXIME-NOEMIE (840), LJAJIC - BAJROVIC MEHMED - BAJRA (832), CHILTON BUREAU JONATHAN OU EMILIE (507), FEAT COLLADO ANTOINE OU OSCARINA (832), GUIRAUD JULIEN (630), MICHAUD ROMEO (833), MIRAULT ISABELLE (833), SC FICLIOLA (503), CROP THIERRY (526)
CONTRE : 3196 sur 100000 tantièmes
ABSTENTIONS : 3022 tantièmes RENOUF DANIELLE (1022)
DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

46 copropriétaires totalisent 34999 tantièmes au moment du vote
CETTE RÉSOLUTION EST REJETEE À LA MAJORITÉ.

11. DÉSIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

L'assemblée générale désigne en qualité de membres du conseil syndical, à compter de la présente assemblée, jusqu'à l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice en cours ou celle convoquée en application de l'article 25-1 dernier alinéa de la loi du 10 juillet 1965, les personnes suivantes élues uninominalement :

P.D

EG

11.1. CANDIDATURE DE MME MIRAULT ISABELLE

Majorité nécessaire : Article 25-1

POUR : 33977 sur 100000 tantièmes
CONTRE : 0 sur 100 000 tantièmes
ABSTENTIONS : 1855 tantièmes RENOUF DANIELLE (1022), DE OLIVEIRA JULIE (833)
DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

47 copropriétaires totalisent 35832 tantièmes au moment du vote
IL Y A ABSENCE DE DÉCISION, FAUTE DE MAJORITÉ REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DÉCISION.

L'assemblée générale :
1. constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
2. procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

Majorité nécessaire : Article 24

POUR : 33293 sur 33977 tantièmes
CONTRE : 684 sur 33977 tantièmes FONTENEAU ANTHONY (684)
ABSTENTIONS : 833 tantièmes DE OLIVEIRA JULIE (833)
DÉFAILLANTS : 1022 tantièmes RENOUF DANIELLE (1022)

47 copropriétaires totalisent 35832 tantièmes au moment du vote
CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

11.2. CANDIDATURE DE M. DEBOISE PATRICK

Majorité nécessaire : Article 25-1

POUR : 33293 sur 100000 tantièmes AMENZOU ABDERRAHMANE (833), DEBOISE PATRICK (1013), NDOWOLO / LAURENT CLARENCE / JOANNAH (526), MONNARD MARIE HELENE (840), DIGAN SERHAT (832), GAVINAITIS BRUNO (736), AUMAITRE MIREILLE (846), METEREAU MATHIEU (474), PINEAU JEAN-PIERRE (832), ROUYER PATRICK (840), LAM (1454), CHAUVREAU MARIE FRANCOISE (736), BACHES ALEXANDRE (846), PICHON DANY (736), GAIGNARD AGNES (674), BARBOT STEPHANE (514), PRIEUR NANA (668), NEVEU MARIE THERESE (833), CAILLET SOLANGE (826), BUREAU EMILIE (529), LECHARTIER STEPHANIE (833), DEBETS CATHERINE FRANCOISE (846), PAIRAUD NICOLAS (846), JUDES DAVID (830), MASSOT CLAUDETTE (678), KAFA IMMO (839), MIGNON ISABELLE (736), PEYRAC CHRISTIANE (743), LECLERC ARNAUD (839), BRANCHER PAUL (839), LANDAIS PAULETTE (833), PEAN CHRISTIAN (511), BURKE DAVID (530), MARCHE-MOINE LAURENT ET CHRISTINE (826), NOBILET-POUSSE MAXIME-NOEMIE (840), GUEDON LAURA (846), LJAJIC - BAJROVIC MEHMED - BAJRA (832), CHILTON BUREAU JONATHAN OU EMILIE (597), FEAT COLLADO ANTOINE OU OSCARINA (832), GUIRAUD JULIEN (630), MICHAUD ROMEO (833), MIRAULT ISABELLE (833), SC FIGUOLA (503), CROP THIERRY (526)
CONTRE : 2539 sur 100 000 tantièmes
ABSTENTIONS : 0 tantièmes
DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

47 copropriétaires totalisent 35832 tantièmes au moment du vote
CETTE RÉSOLUTION EST REJETEE À LA MAJORITÉ.

YAAY P.D EG

11.3. CANDIDATURE DE M. OU MME GAVINAITIS BRUNO

Majorité nécessaire : Article 25-1

POUR : 34 999 sur 100 000 tantièmes
CONTRE : 0 sur 100 000 tantièmes
ABSTENTIONS : 833 tantièmes DE OLIVEIRA JULIE (833)
DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

47 copropriétaires totalisent 35 832 tantièmes au moment du vote
IL Y A ABSENCE DE DÉCISION, FAUTE DE MAJORITÉ REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DÉCISION.

L'assemblée générale :
1. constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
2. procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24.

Majorité nécessaire : Article 24

POUR : 33 293 sur 33 977 tantièmes
CONTRE : 684 sur 33 977 tantièmes FONTENEAU ANTHONY (684)
ABSTENTIONS : 833 tantièmes DE OLIVEIRA JULIE (833)
DÉFAILLANTS : 1 022 tantièmes RENOUF DANIELLE (1022)

47 copropriétaires totalisent 35 832 tantièmes au moment du vote
CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

11.4. CANDIDATURE DE M. LAM C/O MR BALLAND (COPROPRIÉTAIRE M. LAM)

Majorité nécessaire : Article 25-1

POUR : 31 986 sur 100 000 tantièmes AMENZOU ABDERRAHMANE (833), DEMOISE PATRICK (1013), NJOWOUO / LAURENT-CLARENCE / JOANNAH (526), MONNARD MARIE HELENE (840), DICAN SERHAT (832), GAVINAITIS BRUNO (736), AUMAITRE MIREILLE (846), PINEAU JEAN-PIERRE (832), BOUYER PATRICK (840), LAM (1454), CHAUVREAU MARIE FRANCOISE (736), BACHES ALEXANDRE (846), PICHON DANY (736), GAIGNARD AGNES (674), BARBOT STEPHANE (514), PRIEUR NANA (668), NEVEU MARIE THERESE (833), CAILLET SOLANGE (626), BUREAU EMILIE (523), LECHARTIER STEPHANIE (833), DEBETS CATHERINE FRANCOISE (846), PAIRAUD NICOLAS (846), JUDES DAVID (630), MASSOT CLAUDETTE (678), KAFA IMMO (839), MIGNON ISABELLE (736), PEYRAC CHRISTIANE (743), LECLERC ARNAUD (839), BRANCHER PAUL (839), PEAN CHRISTIAN (511), BURKE DAVID (530), MARCHE-MOINE LAURENT ET CHRISTINE (826), NOBILET-POUSSE MAXIME-NOEMIE (840), GUEDON LAURA (846), LJAJIC - BAJROVIC MEHMED - BAJRA (832), CHILTON BUREAU JONATHAN OU EMILIE (507), FRAT.CO.I.ADO ANTOINE OU OSCARINA (832), GUIRAUD JULIEN (630), MICHAUD ROMEO (833), MIRAULT ISABELLE (833), SC FIGLIOLA (503), CROP THIERRY (526)
CONTRE : 1 706 sur 100 000 tantièmes
ABSTENTIONS : 2 140 tantièmes METEREAU MATHIEU (474), DE OLIVEIRA JULIE (833), LANDAIS PAULETTE (833)
DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

47 copropriétaires totalisent 35 832 tantièmes au moment du vote
CETTE RÉSOLUTION EST REJETEE À LA MAJORITÉ.

11.5. CANDIDATURE DE M. CROP THIERRY

Majorité nécessaire : Article 25-1

POUR : 32767 sur 100 000 tantièmes AMENZOU ABDERRAHMANE (833), DEBOISE PATRICK (1013), MONNARD MARIE HELENE (840), DICAN SERHAT (832), CAVINATTIS BRUNO (736), AUMAITRE MIREILLE (846), METERREAU MATHIEU (474), PINEAU JEAN-PIERRE (832), BOUYER PATRICK (840), LAM (1454), CHAUVREAU MARIE FRANCOISE (736), BACHES ALEXANDRE (846), PICHON DANY (736), GAIGNARD AGNES (674), BARBOT STEPHANE (514), PRIEUR NANA (868), NEVEU MARIE THERESE (833), CAILLET SOLANGE (826), BUREAU EMILIE (523), LECHARTIER STEPHANIE (833), DEBETS CATHERINE FRANCOISE (846), PAIRAUD NICOLAS (846), JUDES DAVID (630), MASSOT CLAUDETTE (678), KAFA IMMO (839), MIGNON ISABELLE (736), PEYRAC CHRISTIANE (743), LECLERC ARNAUD (839), BRANCHER PAUL (839), LANDAIS PAULETTE (833), PEAN CHRISTIAN (511), BURKE DAVID (530), MARCHE-MOINE LAURENT ET CHRISTINE (826), NOBILET-POUSSE MAXIME-NOEMIE (840), GUEDON LAURA (846), LJAJIC - BAJROVIC MEHMED - BAJRA (832), CHILTON BUREAU JONATHAN OU EMILIE (507), FEAT COLLADO ANTOINE OU OSCARINA (832), GUIRAUD JULIEN (630), MICHAUD ROMEO (833), MIRAULT ISABELLE (833), SC FIGLIOLA (503), CROP THIERRY (526)
CONTRE : 1706 sur 100 000 tantièmes
ABSTENTIONS : 1359 tantièmes NJOWOUO / LAURENT CLARENCE / JOANNAH (526), DE OLIVEIRA JULIE (833)
DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

47 copropriétaires totalisant 35 832 tantièmes au moment du vote
CETTE RÉSOLUTION EST REJETEE À LA MAJORITÉ.

12. REALISATION D'UN PROJET DE MODIFICATIF AU REGLEMENT DE COPROPRIETE EN VUE DE LA VENTE D'UNE PARTIE COMMUNE

Historique :
Dans le bâtiment A (PIZEAU) est présent depuis l'origine un appartement considéré comme une loge. Cependant, ce lot n'existe pas en tant que tels dans le règlement de copropriété. En l'état il ne peut être vendu. Nous sommes dans l'obligation d'établir un modificatif au règlement de copropriété afin de créer ce lot et de lui effecter une quote-part de charges.

Ce modificatif sera présenté lors de la prochaine assemblée générale, afin de l'acter, il devra par la suite être publié devant notaire. Nous vous proposerons lors de la prochaine assemblée générale d'acter la modification du règlement de copropriété ainsi que la vente de ladite loge.

Résolution :
L'Assemblée générale décide selon les devis joints, de recourir à un géomètre expert pour l'établissement d'un projet de modificatif au règlement de copropriété ainsi que l'état descriptif de division, en vue d'une vente de la loge en appartement.

LA MAJORITÉ REQUISE N'ETANT PAS ATTEINTE CETTE RÉSOLUTION N'EST PAS SOUMISE AU VOTE.

P.D.

EG

13. REMPLACEMENT DES INTERPHONES BATIMENT A (FIZEAU)

13.1. PRÉAMBULE SANS VOTE

Préambule :
Il vous est proposé une résolution visant au remplacement des platines d'interphone de l'ensemble de la copropriété. Cette démarche s'inscrit dans le cadre d'une nécessité, les interphones actuels étant vétuste, bon nombre sont en panne, certains sont même hors service.

Les interphones jouent un rôle clé dans la sécurité et le confort des résidents, permettant un contrôle efficace des accès aux bâtiments. Leur état de dégradation ne permet plus de garantir leur bon fonctionnement, ni de répondre aux attentes en termes de fiabilité et de praticité. Après expertise technique, il a été confirmé que des réparations ne sont pas envisageables, rendant leur remplacement indispensable.

Afin de tenir compte des spécificités de chaque bâtiment et de permettre une décision adaptée aux besoins et attentes des résidents, le vote concernant cette résolution sera organisé par bâtiment.
Il est donc essentiel que chaque copropriétaire se prononce sur son bâtiment.

Deux sociétés ont été sollicitées dans le but de vous présenter des devis :
- SATELLITE 37 qui assure actuellement l'ensemble des dépannages possibles sur vos interphones et accès vigik
- CEGELEC

Pour une question de clarté : les devis qui sont joints à la présente convocations comporte le remplacement et l'installation de nouvelles platines d'interphone à l'extérieur de chaque hall d'entrée.
Le remplacement du combiné situé à l'intérieur de vos appartements n'est pas inclus. Celui-ci sera à charge de chaque copropriétaire et plusieurs modèles vous sont proposés :
- Modèle AUDIO
- Modèle vidéo
- Modèle vidéo mains libres
Vous trouverez les fiches techniques des combinés en annexes.

En cas d'approbation de la présente résolution, un recensement sera réalisé par le syndic auprès de chaque copropriétaires afin que chacun puisse choisir le modèle de combiné qu'il souhaite.
Ce recensement s'effectuera via un courrier adressé à chaque copropriétaire avec coupon réponse à retourner au syndic, une date limite sera indiqué. Passé cette date ou en cas d'absence de réponse un combiné dit 'classique' (modèle audio) vous sera installé.

Vous trouverez ci-dessous les prix des différents modèles de combinés selon chaque devis :
- SATELLITE 37 :
Combiné audio 58 € TTC posé
Combiné vidéo 205 € TTC posé
Combiné vidéo mains libres 238 € TTC posé

- CEGELEC :
Combiné audio à 71 € TTC posé
Combiné combiné à 224 € TTC posé
Combiné vidéo main libre à 244 € TTC posé

13.2. PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE REMPLACEMENT DES INTERPHONES BATIMENT A

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :
L'assemblée générale décide de l'exécution des travaux de REMPLACEMENT DES INTERPHONES DES HALLS D'ENTREE RUE FIZEAU comprenant (le n°1, 3, 5, 7, 9, 11 et 13) selon le descriptif joint à la convocation.

POUR : 17 sur 19 tantièmes
CONTRE : 2 sur 19 tantièmes NEVEU MARIE THERESE (1), DE OLIVEIRA JULIE (1)
ABSTENTIONS : 2 tantièmes PINEAU JEAN-PIERRE (1), CAILLET SOLANGE (1)
DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

21 copropriétaires totalisent 21 tantièmes au moment du vote
CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

13.3. CHOIX DE LA SOCIETE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE REMPLACEMENT DES INTERPHONES BATIMENT A

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :
L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation et en avoir débattu, confie la réalisation des travaux de REMPLACEMENT DES INTERPHONES à la société SATELLITE 37 pour un montant de 16 624,30€ TTC.

POUR : 19 sur 20 tantièmes
CONTRE : 1 sur 20 tantièmes DE OLIVEIRA JULIE (1)
ABSTENTIONS : 1 tantièmes CAILLET SOLANGE (1)
DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

21 copropriétaires totalisent 21 tantièmes au moment du vote
CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

4HY P.D. EG

13.4. HONORAIRES SUR TRAVAUX DE REMPLACEMENT DES INTERPHONES DU BATIMENT A

Majorité nécessaire : Article 24

Préambule :
L'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 précise que les honoraires du syndic pour la gestion des travaux non compris dans le budget prévisionnel ne sont pas inclus dans le forfait annuel et doivent faire l'objet d'un vote spécifique en assemblée générale.
Les prestations supplémentaires occasionnées par les travaux sont détaillées dans la proposition d'honoraires jointe, proposition qui a été validée par votre conseil syndical.
Le vote de ces honoraires est nécessaire. A défaut, les prestations du syndic ne seraient pas financées et l'organisation et le suivi des travaux ne pourraient pas être pleinement réalisés.

Pièce Annexe : proposition d'honoraires

Résolution :
L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation, fixe la rémunération spécifique du syndic à un montant de 530,82 € 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.

POUR : 19 sur 20 tantièmes
CONTRE : 1 sur 20 tantièmes DE OLIVEIRA JULIE (1)
ABSTENTIONS : 1 tantièmes CAILLET SOLANGE (1)
DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

21 copropriétaires totalisent 21 tantièmes au moment du vote
CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

EG

13.5. MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :
L'assemblée générale autorise le syndic à procéder, selon la clé de répartition « CHARGES PART EGALE BATIMENT A », aux appels de provisions exigibles comme suit :
- Le 15/04/2025 pour 25 %.
- Le 15/05/2025 pour 25 %.
- Le 15/06/2025 pour 25 %.
- Le 15/07/2025 pour 25 %.

L'Assemblée prend note que le plan de financement tel qu'il vient d'être adopté, ne permet pas de placement de fonds au profit du syndicat des copropriétaires, mais seulement le paiement des situations de travaux au fur et à mesure de leur échéance.

POUR : 19 sur 20 tantièmes,
CONTRE : 1 sur 20 tantièmes DE OLIVEIRA JULIE (1)
ABSTENTIONS : 0 tantièmes CAILLET SOLANGE (1)
DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

21 copropriétaires totalisent 21 tantièmes au moment du vote
CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

13.6. AFFECTATION DE TOUT OU PARTIE DU FONDS TRAVAUX AU FINANCEMENT DES TRAVAUX DE REMPLACEMENT DES INTERPHONES BATIMENT A (FIZEAU)

Résolution :
Pour le financement des travaux de REMPLACEMENT DES INTERPHONES, l'assemblée générale décide de mobiliser 100 % du montant du fonds travaux attaché, à la date de l'assemblée générale, aux lots concernés, dans la limite de leur quote-part.

Ces sommes seront mobilisées conformément au calendrier de financement décidé lors du vote des travaux.

POUR : 8 sur 55 tantièmes HOIR BRANCHER PAUL (1), BACHES ALEXANDRE (1), LJAJIC-BAJROVIC MEHMED-BAJRA (1), DICAN SERHAT (1), PINEAU JEAN-PIERRE (1), DEBETS CATHERINE FRANCOISE (1), GUEDON LAURA (1), NEVEU MARIE THERESE (1), SCI LAM (1)
CONTRE : 10 sur 55 tantièmes
ABSTENTIONS : 2 sur 55 tantièmes CAILLET SOLANGE (1), MIRAULT ISABELLE (1)
DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

21 copropriétaires totalisent 55 tantièmes au moment du vote
CETTE RESOLUTION EST REJETEE A LA MAJORITE

14. REMPLACEMENT DES INTERPHONES BAT B (RUE PAUL LANGEVIN)

14.1. PREAMBULE SANS VOTE

Préambule :
Ne vote seulement les copropriétaires du bâtiment B (nos 6, 6bis, 8 et 10 Rue Paul Langevin).

14.2. PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE REMPLACEMENT DES INTERPHONES BAT B

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :
L'assemblée générale décide de l'exécution des travaux de REMPLACEMENT DES INTERPHONES DES DIFFERENTS HALLS D'ENTREE (6, 6bis, 8, 10 Rue Paul Langevin) selon le descriptif joint à la convocation.

POUR : 9 sur 10 tantièmes
CONTRE : 1 sur 10 tantièmes LANDAIS PAULETTE (l)
ABSTENTIONS : 1 tantièmes CHAUVREAU MARIE FRANCOISE (l)
DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

11 copropriétaires totalisent 11 tantièmes au moment du vote
CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

14.3. CHOIX DE LA SOCIETE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE REMPLACEMENT DES INTERPHONES BAT B

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :
L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation et en avoir débattu, confie la réalisation des travaux de REMPLACEMENT DES INTERPHONES à la société SATELLITE 37 pour un montant de 10 467,00€ TTC.

POUR : 10 sur 10 tantièmes
CONTRE : 0 sur 10 tantièmes
ABSTENTIONS : 1 tantièmes NOBILET-POUSSE MAXIME-NOEMIE (l)
DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

11 copropriétaires totalisent 11 tantièmes au moment du vote
CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

EG

14.4. HONORAIRES SUR TRAVAUX DE REMPLACEMENT DES INTERPHONES BATIMENT B

Majorité nécessaire : Article 24

Préambule :
L'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 précise que les honoraires du syndic pour la gestion des travaux non compris dans le budget prévisionnel ne sont pas inclus dans le forfait annuel et doivent faire l'objet d'un vote spécifique en assemblée générale.
Les prestations supplémentaires occasionnées par les travaux sont détaillées dans la proposition d'honoraires jointe, proposition qui a été validée par votre conseil syndical.
Le vote de ces honoraires est nécessaire. A défaut, les prestations du syndic ne seraient pas financées et l'organisation et le suivi des travaux ne pourraient pas être pleinement réalisés.

Pièce Annexe : proposition d'honoraires

Résolution :
L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation, fixe la rémunération spécifique du syndic à un montant de [illegible] 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.

POUR : 10 sur 11 tantièmes
CONTRE : 1 sur 11 tantièmes LANDAIS PAULETTE (1)
ABSTENTIONS : 0 tantièmes
DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

11 copropriétaires totalisent 11 tantièmes au moment du vote
CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

MHN P.D - EG

14.5. MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :
L'assemblée générale autorise le syndic à procéder, selon la clé de répartition « CHARGES PARTS EGALES BATIMENT B », aux appels de provisions exigibles comme suit :
- Le 15/04/2025 pour 25 %.
- Le 15/05/2025 pour 25 %.
- Le 15/06/2025 pour 25 %.
- Le 15/07/2025 pour 25 %.

L'Assemblée prend acte que le plan de financement tel qu'il vient d'être adopté, ne permet pas de placement de fonds au profit du syndicat des copropriétaires, mais seulement le paiement des situations de travaux au fur et à mesure de leur échéance.

POUR : 10 sur 11 tantièmes
CONTRE : 1 sur 11 tantièmes GAVINAITIS BRUNO (1)
ABSTENTIONS : 0 tantièmes
DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

11 copropriétaires totalisant 11 tantièmes au moment du vote
CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

14.6. AFFECTATION DE TOUT OU PARTIE DU FONDS TRAVAUX AU FINANCEMENT DES TRAVAUX DE REMPLACEMENT DES INTERPHONES BAT B (RUE PAUL LANGEVIN)

Majorité nécessaire : Article 25-1

Résolution :
Pour le financement des travaux de REMPLACEMENT DES INTERPHONES, l'assemblée générale décide de mobiliser 100 % du montant du fonds travaux attaché, à la date de l'assemblée générale, aux lots concernés, dans la limite de leur quote-part.

Ces sommes seront mobilisées conformément au calendrier de financement décidé lors du vote des travaux.

POUR : 8 sur 32 tantièmes GAVINAITIS BRUNO (1), AUMAITRE MIREILLE (1), BOUYER PATRICK (1), CHAUVREAU MARIE FRANCOISE (1), PICHON DANY (1), LECHARTIER STÉPHANIE (1), KAFA IMMO (1), MIGNON ISABELLE (1)
CONTRE : 3 sur 32 tantièmes
ABSTENTIONS : 0 tantièmes
DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

11 copropriétaires totalisant 11 tantièmes au moment du vote
CETTE RÉSOLUTION EST REJETÉE À LA MAJORITÉ.

15.2. PRINCIPE DE LA RÉALISATION DE TRAVAUX DE REMPLACEMENT DE L'INTERPHONE BATIMENT C

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :
L'assemblée générale décide de l'exécution des travaux de REMPLACEMENT DE L'INTERPHONE DU BATIMENT PONCELET selon le descriptif joint à la convocation.

POUR : 13 sur 13 tantièmes
CONTRE : 0 sur 13 tantièmes
ABSTENTIONS : 0 tantièmes
DÉFAILLANTS : 5 tantièmes RENOUF DANIELLE (2), NJIOWOUO / LAURENT CLARENCE / JOANNAH (1), FONTENEAU ANTHONY (1), BURKE DAVID (1)

16 copropriétaires totalisent 18 tantièmes au moment du vote
CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

15.3. CHOIX DE LA SOCIETE POUR LA RÉALISATION DES TRAVAUX DE REMPLACEMENT DE L'INTERPHONE BATIMENT C

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :
L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation et en avoir débattu, confie la réalisation des travaux de REMPLACEMENT DE L'INTERPHONE DU BATIMENT PONCELET à la société SATTELLITE 37 pour un montant de 3 963,30€ TTC.

POUR : 13 sur 13 tantièmes
CONTRE : 0 sur 13 tantièmes
ABSTENTIONS : 0 tantièmes
DÉFAILLANTS : 5 tantièmes RENOUF DANIELLE (2), NJIOWOUO / LAURENT CLARENCE / JOANNAH (1), FONTENEAU ANTHONY (1), BURKE DAVID (1)

16 copropriétaires totalisent 18 tantièmes au moment du vote
CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

15.4. HONORAIRES SUR TRAVAUX DE REMPLACEMENT DE L'INTERPHONE DU BATIMENT PONCELET

Majorité nécessaire : Article 24

Préambule :
L'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 précise que les honoraires du syndic pour la gestion des travaux non compris dans le budget prévisionnel ne sont pas inclus dans le forfait annuel et doivent faire l'objet d'un vote spécifique en assemblée générale.
Les prestations supplémentaires occasionnées par les travaux sont détaillées dans la proposition d'honoraires jointe, proposition qui a été validée par votre conseil syndical.
Le vote de ces honoraires est nécessaire. A défaut, les prestations du syndic ne seraient pas financées et l'organisation et le suivi des travaux ne pourraient pas être pleinement réalisés.

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 un montant de 487,49 € 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.

POUR : 13 sur 13 tantièmes
CONTRE : 0 sur 13 tantièmes
ABSTENTIONS : 0 tantièmes
DÉFAILLANTS : 5 tantièmes RENOUF DANIELLE (2), NJIOWOUO / LAURENT CLARENCE / JOANNAH (1), FONTENEAU ANTHONY (1), BURKE DAVID (1)

16 copropriétaires totalisent 18 tantièmes au moment du vote
CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

15.5. MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :
L'assemblée générale autorise le syndic à procéder, selon la clé de répartition «CHARGES PARTS EGALES BATIMENT C», aux appels de provisions exigibles comme suit :

- Le 15/04/2025 pour 100 %.

L'Assemblée prend acte que le plan de financement tel qu'il vient d'être adopté, ne permet pas de placement de fonds au profit du syndicat des copropriétaires, mais seulement le paiement des situations de travaux au fur et à mesure de leur échéance.

POUR : 13 sur 18 tantièmes
CONTRE : 0 sur 18 tantièmes
ABSTENTIONS : 0 tantièmes
DÉFAILLANTS : 5 tantièmes RENOUF DANIELLE (2), NJIOWOUO / LAURENT CLARENCE / JOANNAH (1), FONTENEAU ANTHONY (1), BURKE DAVID (1)

10 copropriétaires totalisent 18 tantièmes au moment du vote
CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

15.6. AFFECTATION DE TOUT OU PARTIE DU FONDS TRAVAUX AU FINANCEMENT DES TRAVAUX DE REMPLACEMENT DE L'INTERPHONE DU BATIMENT C (IMPASSE PONCELET)

Majorité nécessaire : Article 25-1

Résolution :
Pour le financement des travaux de REMPLACEMENT DE L'INTERPHONE DU BATIMENT C, l'assemblée générale décide de mobiliser 100 % du montant du fonds travaux attaché, à la date de l'assemblée générale, aux lots concernés, dans la limite de leur quote-part.

Ces sommes seront mobilisées conformément au calendrier de financement décidé lors du vote des travaux.

POUR : 8 sur 59 tantièmes NJIOWOUO / LAURENT CLARENCE / JOANNAH (1), METEREAU MATHIEU (1), GAGNARD AGNES (1), PRIEUR NANA (1), PEAN CHRISTIAN (1), BURKE DAVID (1), CHILTON BUREAU JONATHAN OU EMILIE (1), SC FICLIOLA (1)
CONTRE : 8 sur 59 tantièmes
ABSTENTIONS : 2 tantièmes RENOUF DANIELLE (2)
DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

10 copropriétaires totalisent 18 tantièmes au moment du vote
CETTE RÉSOLUTION EST REJETÉE À LA MAJORITÉ.

66

16. SOUSCRIPTION D'UN CONTRAT DE SUIVI DES FACTURATIONS RELATIVES AU CHAUFFAGE

Majorité nécessaire : Article 24

Pièce jointe : Devis de la société AL ENERGIES CONSEIL

Préambule :
Grâce à un travail assidu effectué en collaboration avec le conseil syndical de viales économies sur le poste chauffage ont pu être effectuées sur l'année écoulée.
Des actions sont à jour encore menées pour finaliser le refonte des contrats dans nous disposons avec DALKIA ainsi qu'optimiser les installations et équipements dont nous disposons en sous-station.
Nous analysons actuellement les facturations effectuées par Dalkia, celles ci étant peu lisibles et peu claires, nous vous proposons de déléguer cette mission à un organisme externe et spécialisé.
Nous espérons pouvoir réaliser encore des économies sur l'exercice en cours, l'analyse des facturations nous permettra de continuer cette démarche.
Vous trouverez en pièce jointe le devis de AL ENERGIES Conseils (M.LEBLACHER) nous proposant d'assurer la prestation pour le montant de 2 400€ annuel.
Cette mission nous est proposé sur une durée de 3 ans.

Résolution :
L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation et en avoir débattu, confie la mission de suivi et analyse des facturations DALKIA à la société AL ENERGIES CONSEIL pour un montant de 2 400€ TTC.
Cette dépense sera répartie selon la clé "CHARGES CHAUFFAGE" sur le budget courant de la copropriété.

POUR : 2332 sur 2560 tantièmes
CONTRE : 228 sur 2560 tantièmes PRIEUR NANA (49), FONTENEAU ANTHONY (49), NEVEU MARIE THERESE (65), LANDAIS PAULETTE (65)
ABSTENTIONS : 200 tantièmes RENOUF DANIELLE (70), CAILLET SOLANGE (65), BRANCHER PAUL (65)
DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

47 copropriétaires totalisent 2760 tantièmes au moment du vote.
CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

MH7 P.D. 65

17. POINT D'INFORMATION SUR LES DOTATIONS AUX CREANCES DOUTEUSES

Lors de l'assemblée générale qui s'est tenue le 17 janvier 2024 il a été approuvé l'ajustement et le remboursement de créances douteuses :

- Remboursement du montant de 5 782,90€ au titre de la dotation aux créances douteuses du copropriétaire SEYE-CORONNE pour lequel un échéancier a été mis en place et permet de réduire progressivement la dette.

- Augmentation de la créance douteuses de la SUCCESSION MASSOT pour 10 000€ qui devait vous être appelé au 01/07/2024.

- Création d'une créance douteuses pour le compte du copropriétaire BELKACEM d'un montant de 10 000€ qui devait être appelée le 01/07/2024.

Après vérifications et suite à une erreur technique, ces dotations ne vous ont pas été appelées.
En accord avec votre conseil syndical, nous avons conservé le montant de 5 782,90€ pour constituer, en partie la dotation de créance douteuse de M.BELKACEM.
Le solde d'un montant de 4 217,10€ vous sera appelée le 01/03/2025.
Il en sera de même pour l'augmentation de la créance douteuse de l'indivision MASSOT pour le montant de 10 000€, celle-ci vous sera appelée le 01/03/2025.

18. MODALITÉS DE CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL

Majorité nécessaire : Article 25-1

Résolution :
(Hors application de l'article 18, 3ème alinéa, en cas d'urgence)
L'assemblée générale fixe à 2 000 euros TTC le montant des marchés et contrats à partir duquel le conseil syndical est consulté.

POUR : 33 293 sur 100 000 tantièmes AMENZOU ABDERRAHMANE (833), DEBOISE PATRICK (1013), NJIOWOUO / LAURENT CLARENCE / JOANNAH (526), MONNARD MARIE HELENE (840), DICAN SERHAT (832), GAVINAITIS BRUNO (736), AUMAITRE MIREILLE (846), METERREAU MATHIEU (474), PINEAU JEAN-PIERRE (832), BOUYER PATRICK (840), LAM (1454), CHAUVREAU MARIE FRANCOISE (736), BACHES ALEXANDRE (846), PICHON DANY (736), GAIGNARD AGNES (674), BARBOT STEPHANE (514), PRIEUR NANA (668), NEVEU MARIE THERESE (833), CAILLET SOLANGE (826), BUREAU EMILIE (523), LECHARTIER STEPHANIE (833), DEBETS CATHERINE FRANCOISE (840), PAIRAUD NICOLAS (840), JUDES DAVID (530), MASSOT CLAUDETTE (679), KAFA IMMO (839), MIGNON ISABELLE (736), PEYRAC CHRISTIANE (743), LECLERC ARNAUD (839), BRANCHER PAUL (839), LANDAIS PAULETTE (833), PEAN CHRISTIAN (511), BURKE DAVID (530), MARCHE-MOINE LAURENT ET CHRISTINE (826), NOBILET-POUSSE MAXIME-NOEMIE (840), GUEDON LAURA (846), LJAJIC - BAJROVIC MEHMED - BAJRA (832), CHILTON BUREAU JONATHAN OU EMILIE (507), FEAT COLLADO ANTOINE OU OSCARINA (832), GUIRAUD JULIEN (630), MICHAUD ROMEO (833), MIRAULT ISABELLE (833), SC. FIGLIOLA (503), CROP THIERRY (526)
CONTRE : 684 sur 100 000 tantièmes
ABSTENTIONS : 1 855 tantièmes RENOUF DANIELLE (1022), DE OLIVEIRA JULIE (833)
DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

47 copropriétaires totalisent 35 832 tantièmes au moment du vote
CETTE RÉSOLUTION EST REJETEE À LA MAJORITÉ.

19. MISE EN CONCURRENCE DES MARCHÉS ET CONTRATS

Majorité nécessaire : Article 25-1

Résolution :
L'assemblée générale fixe à 3 000 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.

POUR : 34126 sur 100000 tantièmes
CONTRE : 684 sur 100000 tantièmes FONTENEAU ANTHONY (684)
ABSTENTIONS : 1022 tantièmes RENOUF DANIELLE (1022)
DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

47 copropriétaires totalisent 35832 tantièmes au moment du vote
IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.

L'assemblée générale :
1. constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
2. procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

Majorité nécessaire : Article 24

POUR : 34126 sur 34810 tantièmes
CONTRE : 684 sur 34810 tantièmes FONTENEAU ANTHONY (684)
ABSTENTIONS : 0 tantièmes
DÉFAILLANTS : 1022 tantièmes RENOUF DANIELLE (1022)

47 copropriétaires totalisent 35832 tantièmes au moment du vote
CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

20. AUTORISATION PERMANENTE ACCORDEE A LA POLICE MUNICIPALE DE PENETRER DANS LES PARTIES COMMUNES DE L'IMMEUBLE

Majorité nécessaire : Article 24

Historique :
La loi 2021-1520 du 25 novembre 2021 autorise les services de police et de gendarmerie nationales à accéder aux parties communes des immeubles à usage d'habitation, sans qu'une décision d'assemblée générale soit nécessaire.
Une autorisation doit néanmoins être donnée pour la police municipale.

Résolution :
L'assemblée générale autorise de manière permanente la police municipale à pénétrer dans les parties communes de l'immeuble pour l'accomplissement de ses missions habituelles.

POUR : 33577 sur 35089 tantièmes
CONTRE : 1517 sur 35089 tantièmes FONTENEAU ANTHONY (684), DE OLIVEIRA JULIE (833)
ABSTENTIONS : 743 tantièmes PEYRAC CHRISTIANE (743)
DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

47 copropriétaires totalisent 35832 tantièmes au moment du vote
CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

21. COMMUNICATION FONCIA : ENVOI DEMATERIALISE

L'adoption de la loi 2024-322 du 9 avril 2024 visant à simplifier la communication en copropriété intègre la mise en place automatique de la notification électronique pour vos documents d'assemblée générale (convocations et procès-verbaux) sans refus express du copropriétaire.

Ainsi, et uniquement si vous disposez d'une adresse email connue de nos services, et sauf avis contraire de votre part, vos prochaines convocations et procès-verbaux d'AG vous seront désormais automatiquement adressés en e-Recommandé, par mail.

IMPORTANT : Vous pourrez toujours choisir de recevoir les documents par courrier depuis votre espace MyFoncia.

Nous vous rappelons toutefois les avantages de cette méthode :

+ Simple : Plus besoin de vous déplacer dans votre bureau de poste pour aller chercher votre recommandé.

+ Rapide : Réception de la notification sur la mise à disposition de vos documents dès que votre gestionnaire dépose les documents sur votre espace client.

+ Économique : Réduction des coûts liés à l'affranchissement de vos documents pour votre copropriété.

+ Fiable : Accès aux documents en ligne, en toute sécurité.

P.D.

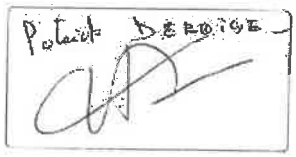
22. CONCLUSION

Il est expressément demandé au Syndic de faire une communication expresse à l'ensemble des copropriétaires afin de rappeler aux copropriétaires l'importance d'être présent ou représenté lors des assemblées générales.

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant la parole, le président, après émargement de la feuille de présence par les membres du bureau lève la séance à 15 h 37.

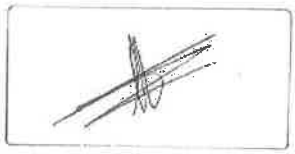
Le président

M. Patrick DEBOISE :



Le secrétaire

Andres MENU :



Le(s) scrutateur(s)

Mme Marie Helene HONNARD :



Extrait de l'article 42 de la Loi n° 65 557 du 10 juillet 1965,

Alinéa 2 et suivants

« 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. »

EG

Syndicat des copropriétaires de l'immeuble
RESIDENCE L'ORANGERIE
RUE FIZEAU/LANGEVIN/PONCELET 37300 JOUE LES TOURS

Les copropriétaires de l'immeuble présenté ci-dessus, se sont réunis sur convocation régulière qui leur a été adressée par le syndic à l'adresse suivante : 6 Rue du Petit Paris Début de l'émargement à 17h30 Longère des Grands Chênes 37300 JOUE LES TOURS

L'assemblée générale procède à l'élection du bureau

1. ÉLECTION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE

Majorité nécessaire : Article 24

Président(e) : M. LAM

POUR : 46235 sur 46235 tantièmes
CONTRE : 0 sur 46235 tantièmes
ABSTENTIONS : 1666 tantièmes DE OLIVEIRA JULIE (833), MERCELINA CARLOS (833)
DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

64 copropriétaires totalisent 47901 tantièmes au moment du vote
CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

2. ÉLECTION DU SCRUTATEUR

Majorité nécessaire : Article 24

Scrutateur : Mme MARIE PAULINE MALET

POUR : 47068 sur 47068 tantièmes
CONTRE : 0 sur 47068 tantièmes
ABSTENTIONS : 833 tantièmes DE OLIVEIRA JULIE (833)
DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

64 copropriétaires totalisent 47901 tantièmes au moment du vote
CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

3. ÉLECTION D'UN SECRÉTAIRE

Majorité nécessaire : Article 24

Secrétaire : Emilie GANDON

POUR : 46332 sur 46332 tantièmes
CONTRE : 0 sur 46332 tantièmes
ABSTENTIONS : 1569 tantièmes CHAUVREAU MARIE FRANCOISE (736), DE OLIVEIRA JULIE (833)
DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

64 copropriétaires totalisent 47901 tantièmes au moment du vote
CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

Le bureau étant ainsi constitué, le président déclare la séance ouverte.

Le bureau constate, à l'examen de la feuille de présence, dûment émargée par chaque copropriétaire en entrant en séance et mentionnant les nom et domicile de chaque copropriétaire ayant voté par correspondance, que **60** copropriétaires représentant **46 571** voix, sur **100 000** voix constituant le syndicat des copropriétaires, sont présents, représentés ou ont voté par correspondance.

N'ont pas participé aux votes des résolutions prévues à l'ordre du jour, les absents non représentés dont les noms suivent

SCI A ET D	839	tantièmes
SARL A L'ENFANT DU PAYS	517	tantièmes
M. ou Mme ADAMOVIC BRANISLAV	1456	tantièmes
Agence de Gestion et de Recouvrement des Avoirs Saisis et Confisqués (AGRASC)	664	tantièmes
M. AKO ADODO	835	tantièmes
M. ALTUNTOP MUSTAFA	839	tantièmes
M. ANDOUARD DANIEL	673	tantièmes
Mme AOUATE SONIA	502	tantièmes
M. ARNOU GAEL	823	tantièmes
M. AWAD MOHAMED ZAKI	845	tantièmes
MM. AZARKANE ET SAHBI MESSAOUD / ABDES	527	tantièmes
M. ou Mme BAKKARI ABDELHALIM	507	tantièmes
Mme BALIGAND ELISABETH	503	tantièmes
M. ou Mme BARANYERETSE DIDIER	1353	tantièmes
M. BLANCHET DAVID	830	tantièmes
SCI BOURDET - RIVIERE	519	tantièmes
Mme BRUITTE ALEXANDRA	840	tantièmes
M. CANCAR DZENAN	846	tantièmes
M. DA SILVA PEREIRA LIONEL	846	tantièmes
M. DAVID JEROME	832	tantièmes
M. de JESUS SANTOS Pedro	826	tantièmes
M. ou Mme DGHAIS ANOUAR	832	tantièmes
Mme DIAKHABY KADY	514	tantièmes
M. DUGOLLI TAFIL	518	tantièmes
M. ESTEVES BRUNO	523	tantièmes
M. ou Mme FALLER FRANCK	679	tantièmes
Mme FILLON NATALIYA	506	tantièmes
M. FONTENEAU ANTHONY	664	tantièmes
Mme FRANCIONE - POTIN SIDONIE	840	tantièmes
M. FUENTES BOTANA THOMAS	840	tantièmes
M. GAMIS SELIM	840	tantièmes
M. ou Mme GARNIER RAYMOND	736	tantièmes
Mme GEGOT CLELIA	832	tantièmes
M. GLAPPIER BASTIEN	826	tantièmes
Mme GOULAIS ANNE-CLAUDIA	963	tantièmes
Mme GUEDON LAURA	846	tantièmes

Mme GUILMENT FRANCOISE	832	tantièmes
M. HEMME JOEVIN	465	tantièmes
SCI KAFA IMMO	839	tantièmes
Mme LACOSTE ANGELE	826	tantièmes
Mme LE LOUEDEC EMMANUELLE	630	tantièmes
Mme LECHARTIER STEPHANIE	833	tantièmes
M. ou Mme LECORDIER STEPHANE	499	tantièmes
M. LEINEN RENE	510	tantièmes
M. LEKOVIC HATRIZ	839	tantièmes
M. LOISEAU AIMERIC	826	tantièmes
M. MADIELE DIEUDONNE	832	tantièmes
Mme MANCER SIHEM	511	tantièmes
M. MARTINEZ JEREMY	630	tantièmes
M. METIVIER SAMUEL	630	tantièmes
M. MOINEAU ROMAIN	630	tantièmes
Mme MONTES MAITE	846	tantièmes
Mme MONTHAROUX PAULETTE	507	tantièmes
IND OKO NGATSE - [illegible]	846	tantièmes
M. PAIRAUD NICOLAS	846	tantièmes
M. PEAN CHRISTIAN	511	tantièmes
M. PELTIER CLAUDE	839	tantièmes
M. PREAUX MICHEL	504	tantièmes
M. ou Mme PROVOST / BERTHELOT PHILIPPE & ALEXANDRA	701	tantièmes
M. REDON TITOUAN	468	tantièmes
M. ROUSSEAU LAURENT	669	tantièmes
M. SAUCEDE JEAN-PIERRE	515	tantièmes
M. ou Mme SEAN LEAN	839	tantièmes
M. ou Mme SEGUINEAUD ANTOINE	508	tantièmes
Mme SEYE CORONNE MAME-BETTY	839	tantièmes
M. ou Mme SIMAKHA ELMADJI	495	tantièmes
M. ou Mme SIMON-BELLANGER	143	tantièmes
Mme SOYLU EBRU	833	tantièmes
M. et Mme TOUBA ZO KOI SIONI / GROLLIER CHRISTELIN / CLAIRE	506	tantièmes
HOIR VIGNAUD MARGUERITE	688	tantièmes
Mme YOUSSEF CHIRINE	840	tantièmes

Soit un total de 51356 voix

Recoulant de la feuille de présence émargée et signée par les membres du bureau

Ordre du jour

Le président rappelle l'ordre du jour après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation et nécessaires à la validité des décisions

1 ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE
2 ELECTION DU SCRUTATEUR
3. ÉLECTION D'UN SECRÉTAIRE
4 DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL
4.1. CANDIDATURE DE M. LAM CAS MR BALLAND (COPROPRIÉTAIRE M. LAM)
4.2. CANDIDATURE DE MME MONNARD MARIE HELENE
4.3. CANDIDATURE DE M. TOURET JEAN-LOUIS (COPROPRIÉTAIRE MME LANDAIS PAULETTE)
4.4 CANDIDATURE DE MME MALET MARIE PAULINE
4.5 CANDIDATURE DE M. CROP [illegible]
5. DESIGNATION DU SYNDIC FONCIA - VAL DE LOIRE
6. RISQUES ENCOURUS EN CAS DE FAIBLE PRÉSENCE OU ABSENCE DE QUORUM EN ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
7 CONCLUSION

La discussion est ouverte sur les différents points de l'ordre du jour

Résolutions

A l'issue des débats, les résolutions suivantes sont mises au vote

4. DÉSIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

L'assemblée générale désigne en qualité de membres du conseil syndical, à compter de la présente assemblée, jusqu'à l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice en cours ou celle convoquée en application de l'article 28-I dernier alinéa de la loi du 10 juillet 1965, les personnes suivantes élues uni nominalement

4.1. CANDIDATURE DE M. LAM C/O MR BALLAND (COPROPRIÉTAIRE M. LAM)

Majorité nécessaire : Article 25-1

POUR : 45026 sur 100000 tantièmes
CONTRE : 1013 sur 100000 tantièmes DEBOISE PATRICK (1013)
ABSTENTIONS : 1862 tantièmes RENOUF DANIELLE (1022), PAGEAULT ELISA (840)
DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

64 copropriétaires totalisent 47901 tantièmes au moment du vote
IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.

L'assemblée générale
1. constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
2. procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

Majorité nécessaire : Article 24

POUR : 46888 sur 47901 tantièmes
CONTRE : 1013 sur 47901 tantièmes DEBOISE PATRICK (1013)
ABSTENTIONS : 0 tantièmes
DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

64 copropriétaires totalisent 47901 tantièmes au moment du vote
CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

4.2, CANDIDATURE DE MME MONNARD MARIE HELENE

Majorité nécessaire : Article 25-1

POUR : 43705 sur 100000 tantièmes
CONTRE : 0 sur 100000 tantièmes
ABSTENTIONS : 4196 tantièmes BATI-RECETTE (495), DEBOISE PATRICK (1013), RENOUF DANIELLE (1022), DE OLIVEIRA JULIE (833), MERCELINA CARLOS (833)
DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

64 copropriétaires totalisent 47901 tantièmes au moment du vote
IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.

l'assemblée générale :
1. constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
2. procède, conformément à l'article 25-1 immediatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

Majorité nécessaire : Article 24

POUR : 44727 sur 44727 tantièmes
CONTRE : 0 sur 44727 tantièmes
ABSTENTIONS : 3174 tantièmes BATI-RECETTE (495), DEBOISE PATRICK (1013), DE OLIVEIRA JULIE (833), MERCELINA CARLOS (833)
DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

64 copropriétaires totalisent 47901 tantièmes au moment du vote
CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

4.3. CANDIDATURE DE M. TOURET JEAN-LOUIS (COPROPRIÉTAIRE MME LANDAIS PAULETTE)

Majorité nécessaire : Article 25-1

POUR : 43075 sur 100000 tantièmes
CONTRE : 630 sur 100000 tantièmes GUIRAUD JULIEN (630)
ABSTENTIONS : 4196 tantièmes BATI-RECETTE (495), DEBOISE PATRICK (1013), RENOUF DANIELLE (1022), DE OLIVEIRA JULIE (833), MERCELINA CARLOS (833)
DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

64 copropriétaires totalisent 47901 tantièmes au moment du vote
IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.

L'assemblee generale :
1 constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
2 procede, conformément a l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

Majorité nécessaire : Article 24

POUR : 44097 sur 44727 tantièmes
CONTRE : 630 sur 44727 tantièmes GUIRAUD JULIEN (630)
ABSTENTIONS : 3174 tantièmes BATI-RECETTE (495), DEBOISE PATRICK (1013), DE OLIVEIRA JULIE (833), MERCELINA CARLOS (833)
DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

64 copropriétaires totalisent 47901 tantièmes au moment du vote
CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

4.4. CANDIDATURE DE MME MALET MARIE PAULINE

Majorité nécessaire : Article 25-1

POUR : 43705 sur 100000 tantièmes
CONTRE : 0 sur 100000 tantièmes
ABSTENTIONS : 4196 tantièmes BATI-RECETTE (495), DEBOISE PATRICK (1013), RENOUF DANIELLE (1022), DE OLIVEIRA JULIE (833), MERGELINA CARLOS (833)
DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

64 copropriétaires totalisant 47901 tantièmes au moment du vote
IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.

L'assemblée générale
1. constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
2. procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

Majorité nécessaire : Article 24

POUR : 44727 sur 44727 tantièmes
CONTRE : 0 sur 44727 tantièmes
ABSTENTIONS : 3174 tantièmes BATI-RECETTE (495), DEBOISE PATRICK (1013), DE OLIVEIRA JULIE (833), MERGELINA CARLOS (833)
DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

64 copropriétaires totalisent 47901 tantièmes au moment du vote
CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

4.5. CANDIDATURE DE M. CROP THIERRY

Majorité nécessaire : Article 25-1

POUR : 43705 sur 100000 tantièmes
CONTRE : 0 sur 100000 tantièmes
ABSTENTIONS : 4196 tantièmes BATI-RECETTE (495), DEBOISE PATRICK (1013), RENOUF DANIELLE (1022), DE OLIVEIRA JULIE (833), MERCELINA CARLOS (833)
DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

64 copropriétaires totalisent 47901 tantièmes au moment du vote
IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.

L'assemblée générale
1. constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
2. procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

Majorité nécessaire : Article 24

POUR : 44727 sur 44727 [illegible]
CONTRE : 0 sur 44727 tantièmes
ABSTENTIONS : 3174 tantièmes BATI-RECETTE (495), DEBOISE PATRICK (1013), DE OLIVEIRA JULIE (833), MERCELINA CARLOS (833)
DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

64 copropriétaires totalisent 47901 tantièmes au moment du vote
CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

5. DÉSIGNATION DU SYNDIC FONCIA - VAL DE LOIRE

Majorité nécessaire : Article 25-1

Pièces annexes : Contrat de syndic « ALUR »

Résolution :
L'assemblée générale désigne Foncia Val de Loire, dont le siège social est 60 Rue Blaise Pascal à TOURS (37000) en qualité de syndic, selon contrat joint à la convocation, à compter du 01/04/2025 jusqu'au 31/12/2025.
L'assemblée mandate le président de séance pour signer le contrat de syndic

POUR : 42837 sur 100000 tantièmes
CONTRE : 4263 sur 100000 tantièmes NJIOWOUO / LAURENT CLARENCE / JOANNAH (526), CHAUVREAU MARIE FRANCOISE (736), DE OLIVEIRA JULIE (833), MERCELINA CARLOS (833), LANDAIS PAULETTE (833), PERROUAULT-GRELET-BROSSIER CHRISTIAN - CATHERINE (502)
ABSTENTIONS : 1544 tantièmes RENOUF DANIELLE (1022), CARRERE CHRISTINE (522)
DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

65 copropriétaires totalisent 48644 tantièmes au moment du vote
IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.

L'assemblée générale :
1. constate que la résolution n'a recueilli pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
2. procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

Majorité nécessaire : Article 24

POUR : 44595 sur 48122 tantièmes
CONTRE : 3527 sur 48122 tantièmes NJIOWOUO / LAURENT CLARENCE / JOANNAH (526), DE OLIVEIRA JULIE (833), MERCELINA CARLOS (833), LANDAIS PAULETTE (833), PERROUAULT-GRELET-BROSSIER CHRISTIAN - CATHERINE (502)
ABSTENTIONS : 522 tantièmes CARRERE CHRISTINE (522)
DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

65 copropriétaires totalisent 48644 tantièmes au moment du vote
CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

6. RISQUES ENCOURUS EN CAS DE FAIBLE PRESENCE OU ABSENCE DE QUORUM EN ASSEMBLEE GENERALE

L'assemblée générale réunie en séance ordinaire le 05 février 2025 à 18h00, vu les dispositions de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967 relatifs à la copropriété et considérant la nécessité d'assurer la bonne gestion et la préservation du patrimoine commun rappelle les enjeux et risques en cas de faible participation aux assemblées générales.

L'assemblée générale est l'organe décisionnaire essentiel de la copropriété. Une faible participation entraîne des conséquences :

1. Difficulté à atteindre les majorités requises : certains travaux ou décisions nécessitent des majorités spécifiques. Une faible présence peut empêcher la prise de décisions essentielles au fonctionnement de la copropriété ou à l'entretien de l'immeuble.

2. Blocage des travaux et projets d'amélioration : des travaux obligatoires ou d'entretien peuvent être retardés, aggravant l'état des parties communes et entraînant des coûts plus élevés à long terme.

En cas d'urgence (mise en conformité, sécurité...), le retard dans la prise de décision peut engager la responsabilité du syndicat des copropriétaires.

3. Hausse des charges et dégradation du cadre de vie : un manque de décisions peut impacter la gestion budgétaire et entraîner une augmentation imprévue des charges.

Une copropriété mal entretenue perd de sa valeur immobilière et peut devenir moins attractive pour les résidents et investisseurs.

4. Risque de mise sous administration judiciaire : en cas de blocage persistant, un administrateur provisoire peut être désigné par le tribunal, entraînant des coûts supplémentaires et une perte de contrôle des copropriétaires sur les décisions de gestion.

Afin de garantir le bon fonctionnement de la copropriété et d'éviter ces risques, il est vivement recommandé à chaque copropriétaire :

- De participer aux assemblées générales, en personne, par procuration ou bien en transmettant son vote par correspondance au préalable 48H avant la date de la tenue.

- De s'informer en amont des ordres du jour et des enjeux de chaque décision.

- De sensibiliser les autres copropriétaires à l'importance d'une participation active pour la préservation de l'immeuble et du cadre de vie.

L'assemblée générale décide également de mettre en place des actions de communication (courriers) pour rappeler ces enjeux avant chaque réunion.

7. CONCLUSION

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant la parole, le président, après émargement de la feuille de présence par les membres du bureau, lève la séance à 19 h 30.

Le président

Société civile immobilière LAM :

Le secrétaire

Emilie GANDON :

Le(s) scrutateur(s)

Mme Marie Pauline MALET :

Extrait de l'article 42 de la Loi n° 65 557 du 10 juillet 1965,

Alinéa cet suivants :

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 l'inouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 19.

FONCIA

Appel de fonds

DU 01 JUILLET 2025 AU 30 SEPTEMBRE 2025

VOS INFORMATIONS

VOS REFERENCES CLIENT

AVANCE DE TRESORERIE

VOTRE AGENCE FONCIA

VOTRE GESTIONNAIRE

VOTRE MODE DE PAIEMENT

VOTRE ESPACE CLIENT

Le 17 juin 2025

Mme MARIE-BETTY SEVE-CORONNE
FLAT 2 - 86 CAVENDISH PLACE
BN2 3GR EASTBOURNE
Royaume Uni

Chère Madame,

Veuillez trouver dans ce document votre **appel sur charges courantes et avance de trésorerie** pour la période du 01 juillet 2025 au 30 septembre 2025.

Nous restons bien évidemment à votre entière disposition pour répondre à vos éventuelles questions.

RESIDENCE L'ORANGERIE

Solde au 17 juin 2025	5068,95 €
Provisions appelées pour charges courantes	743,12 €
Sommes appelées pour avance de trésorerie	48,53 €
Montant à payer (exigible le 01/07/2025)	5860,60 €

Le montant à payer sera pris en charge par votre compte de gestion, selon la trésorerie disponible : 5860,60 €

Référence : D19416.00

PROVISIONS SUR CHARGES COURANTES

	BUDGET PÉRIODE	BASE DE RÉPARTITION INDIVIDUELLE / TOTALE	VOTRE QUOTE PART
Lot N°89 - appartement			
001 - CHARGES GENERALES	45 325,00 €	839 / 100 000	380,28 €
008 - ABONNEMENT CABLE	825,00 €	1 / 146	5,65 €
082 - CHARGES BATIMENT B LANGEVIN	1 400,00 €	839 / 25 528	46,01 €
701 - CHARGES CHAUFFAGE	34 675,00 €	65 / 7 778	289,78 €
790 - CHARGES COMPTEUR	3 125,00 €	1 / 146	21,40 €
Total des charges d'opérations courantes			**743,12 €**

AVANCE DE TRÉSORERIE

	BUDGET PÉRIODE	BASE DE RÉPARTITION INDIVIDUELLE / TOTALE	VOTRE QUOTE PART
001 - CHARGES GENERALES - Fonds de réserve Appel 9 / 9	5 784,63 €	839 / 100 000	48,53 €
Lot N°89 - appartement		839 / 100 000	48,53 €
Total des charges pour travaux et/ou opérations exceptionelles			**48,53 €**

FONCIA

Appel de fonds
DU 01 JUILLET 2025 AU 30 SEPTEMBRE 2025

SITUATION DE VOTRE COMPTE

	DEBIT	CREDIT
SOLDE ANTÉRIEUR	5396,50 €	
VIREMENT N° 4C7BNBB DU 04/04/2025 VIR FONCIA VAL DE LOIRE GERA		920,02 €
APPEL PROVISIONS SUR TRAVAUX REMPLACEMENT DES INTERPHONES BAT B (RUE PAUL LANGEVIN) 15/03/2025 1/4	76,66 €	
APPEL PROVISIONS SUR TRAVAUX AUGMENTATION DE LA CREANCE DOUTEUSE DE MME MASSOT CLAUDETTE 18/04/2025 1/1	83,91 €	
APPEL PROVISIONS SUR TRAVAUX AUGMENTATION DE LA CREANCE DOUTEUSE DE M.BELKACEM 18/04/2025 1/1	35,39 €	
VIREMENT N° 4XPAX3U DU 17/04/2025 VIR FONCIA VAL DE LOIRE GERA		76,66 €
VIREMENT N° 55Y2T59 DU 22/04/2025 VIR FONCIA VAL DE LOIRE GERA		119,30 €
APPEL PROVISIONS SUR TRAVAUX REMPLACEMENT DES INTERPHONES BAT B (RUE PAUL LANGEVIN) 15/04/2025 2/4	75,65 €	
VIREMENT N° 69NVX23 DU 16/05/2025 VIR FONCIA VAL DE LOIRE GERA		75,65 €
VIREMENT N° 6HXKPX8 DU 21/05/2025 VIR FONCIA VAL DE LOIRE GERA		785,18 €
APPEL PROVISIONS SUR TRAVAUX REMPLACEMENT DES INTERPHONES BAT B (RUE PAUL LANGEVIN) 15/06/2025 3/4	75,65 €	
APPEL SUR AVANCE TRÉSORERIE 01/07/2025 9/9	48,53 €	
APPEL PROVISIONS SUR CHARGES 01/07/2025 1/4	743,12 €	
Montant à payer (exigible le 01/07/2025)	**5 860,60 €**	

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

LE JEUDI DIX-NEUF JUIN DEUX MILLE VINGT-CINQ de 14 heures 10 à 16 heures 00.

A LA REQUETE DE :

COMPAGNIE EUROPÉENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS, Société anonyme inscrite au registre du commerce et des sociétés de commerce de PARIS sous le numéro 382 506 079 et dont le siège social est 59 Avenue Pierre Mendès-France à PARIS (75013), agissant poursuites et diligences de son Représentant légal domicilié es-qualité audit siège,

Élisant domicile au cabinet de Maître Viviane THIRY, Avocat au Barreau de TOURS, Avocats associés de la SCP CRUANES-DUNEIGRE - THIRY - MORENO &ASSOCIES, y demeurant 21 Rue Édouard Vaillant à TOURS (37000).,

M'AYANT PRÉALABLEMENT EXPOSÉ CE QUI SUIT :

- Agissant en vertu de la grosse en forme exécutoire d'un jugement rendu par le Tribunal de grande instance de PONTOISE, le 09/02/2018, régulièrement signifié et définitif selon certificat de non-appel délivré par la Cour d'appel de VERSAILLES, le 25/04/2018 ;

- La société requérante a fait il y a plus de huit jours, signifier un commandement de payer valant saisie-immobilière à Madame SEYE divorcée CORONNE Mame Betty, née le 25/01/1979 à DAKAR (SÉNÉGAL) ;

- L'intéressée n'ayant pas réglé le solde de sa dette dans le délai légal qui lui était imparti, je suis désormais requise en ma qualité de Commissaire de Justice afin de dresser un procès-verbal de description de l'immeuble saisi, situé dans une copropriété sise à JOUÉ-LES-TOURS (37300), 6 Rue Paul Langevin, cadastrée section BH 400, BH 425, BH 427, BH 429, BH 431, BH 433, BH 434, le lot 89 consistant en un appartement situé bâtiment B, deuxième étage gauche, et les 839/100.000 du règlement de copropriété en date du 12 février 1974, publié le 15 février 1974, Vol. 1163 numéro 18.

- L'appartement comporte :
  - Une entrée avec placard ;
  - Une cuisine aménagée et équipée ;
  - Un salon avec balcon et un petit salon ;
  - Deux chambres ;
  - Une salle d'eau et un water-closet séparé.

DÉFERANT A CETTE REQUISITION :

Je soussignée Maître MULLET Stéphanie, Commissaire de Justice Associée membre de la SELARL « STÉPHANIE MULLET - HUISSIER DE JUSTICE », titulaire d'un office près du Tribunal Judiciaire de TOURS et la Cour d'Appel d'ORLEANS, y demeurant à la résidence de SAINTE-MAURE-DE-TOURAINE (37800), 30 Route de Sepmes

CERTIFIE ET ATTESTE :

M'être rendue ce jour sur la commune de JOUE-LES-TOURS (37300), 6 Rue Paul Langevin – Bâtiment B – Appartement situé au 2e Etage gauche, où là étant, j'ai procédé aux constatations qui suivent en présence des personnes ci-après désignées, ainsi déclarées, à qui j'ai préalablement décliné mes identité, qualité ainsi que l'objet de ma visite et qui n'ont émis aucune contestation :

Référence : D19416.00

INFORMATIONS SUR LE MODE DE PRODUCTION ET DE RÉPARTITION DU CHAUFFAGE ET DE L'EAU ***(tel que cela ressort du bail précité) :***

- Chauffage collectif au gaz ;
- Eau chaude sanitaire : gaz avec un mode de répartition collective ;
- Eau froide collective.

ENTRÉE :

ACCÈS par une porte d'entrée en bon état.

SOL recouvert d'un carrelage en bon état avec PLINTHES carrelées assorties, le tout dans le prolongement du séjour et de la cuisine.

MURS sous peinture de couleur blanche en bon état.
- Un placard mural fermant par des portes pliantes en métal en état d'usage normal.

PLAFOND avec sous peinture de couleur blanche en bon état.

CHAUFFAGE : néant

AÉRATION : néant.

ÉCLAIRAGE ARTIFICIEL par un plafonnier et une applique murale.

ÉCLAIRAGE NATUREL : néant.

ÉQUIPEMENT ÉLECTRIQUE comprenant des prises et interrupteurs sans désordre notable hormis de la saleté, ainsi qu'un interphone en état d'usage.





CUISINE :

ACCÈS :

- depuis le séjour par un cadre en bois sans porte et gonds en place, le tout sous peinture de couleur blanche en bon état ;
- depuis le couloir par une porte moulurée en bois sous peinture de couleur blanche en bon état. Poignée en l'état avec poignée en bois, en bon état.

SOL recouvert d'un carrelage en bon état avec PLINTHES carrelées assorties.

MURS intégralement recouverts de faïence de couleur blanche à motifs, en bon état, à l'exception de l'appui de fenêtre qui est recouvert de peinture, en état d'usage.

PLAFOND sous peinture de couleur blanche en bon état.

CHAUFFAGE par un radiateur de type chauffage central très sale, équipé d'un robinet simple.

AÉRATION par trois grilles d'aération donnant sur le mur extérieur.

ÉCLAIRAGE NATUREL par une porte vitrée donnant sur un balcon, simple vitrage, châssis bois, ainsi que par un châssis fixe vitré attenant en bois, simple vitrage.
Le tout est protégé par un seul et même volet roulant PVC ancien, électrique, en état de fonctionnement.

ÉCLAIRAGE ARTIFICIEL par un plafonnier.

CUISINE AMÉNAGÉE comprenant ;

- de l'électroménager (une plaque de cuisson à gaz hors d'usage, un four encastré qui ne fonctionne pas, à l'instar de la hotte aspirante) ;
- des caissons bas, en état d'usage, façades brillantes de couleur rouge avec poignées en métal ;
- un plan de travail en mélaminé comprenant un évier en état d'usage.

INSTALLATION SANITAIRE comprenant en outre l'évier précité, une arrivée d'eau et un tuyau d'évacuation.

ÉQUIPEMENT ÉLECTRIQUE comprenant des prises et interrupteurs sans désordre notable.



SÉJOUR :

ACCÈS :
- depuis la cuisine par un cadre en bois sans porte et gonds en place, le tout sous peinture de couleur blanche en bon état ;
- depuis le couloir par un cadre mural mouluré, sous peinture de couleur blanche ;
- depuis le petit salon attenant, par un cadre mural mouluré avec colonnes, sous peinture de couleur blanche.

SOL recouvert d'un carrelage en bon état avec PLINTHES carrelées assorties souffrant de quelques débordements de peinture.

MURS sous peinture de couleur blanche en bon état.

PLAFOND avec moulures sous peinture de couleur blanche en bon état malgré des traces de rouleau visibles.
- Une moulure centrale avec gaine électrique attenante mais absence d'alimentation pour l'installation d'un point lumineux.

CHAUFFAGE par un radiateur de type chauffage central sous peinture de couleur blanche en état d'usage, équipé d'un robinet simple.

AÉRATION par une grille d'aération donnant sur le mur extérieur.

ÉCLAIRAGE ARTIFICIEL : néant.

ÉCLAIRAGE NATUREL par une porte vitrée donnant sur le même balcon que la cuisine précitée, simple vitrage, châssis bois, ainsi que par deux châssis fixes vitrés attenant en bois, simple vitrage.
Le tout est protégé par un seul et même volet roulant PVC ancien, électrique, en état de fonctionnement.

ÉQUIPEMENT ÉLECTRIQUE comprenant des prises et interrupteurs sans désordre notable.

Référence : D19416.00




PETIT SÉJOUR :

ACCÈS depuis le salon précité, par un cadre mural mouluré avec colonnes, sous peinture de couleur blanche.
- Absence de barre de seuil.

SOL recouvert d'un linoléum en mauvais état car souffrant de déchirures.

PLINTHES stratifiées bois clair.

MURS sous peinture à effet de couleur blanche en bon état.

PLAFOND sous peinture à effet de couleur blanche, en bon état.

ÉCLAIRAGE ARTIFICIEL : néant.

ÉCLAIRAGE NATUREL par :
- Une fenêtre vétuste, châssis aluminium, double vitrage, qui ne s'ouvre pas ;
- Une imposte et un châssis fixe, châssis aluminium, double vitrage, également vétustes.

CHAUFFAGE : néant.

AÉRATION : néant.

ÉQUIPEMENT ÉLECTRIQUE : néant.




BALCON ATTENANT À LA CUISINE ET LE SÉJOUR :



CHAMBRE 1 (en face de séjour) :

ACCÈS depuis le couloir par une porte moulurée en bois, sous peinture de couleur blanche appliquée sommairement.

- Poignée en métal et bois en état d'usage.
- Barre de seuil en place.

SOL recouvert d'un parquet flottant en état d'usage.

PLINTHES en bois sous peinture de couleur blanche en état d'usage avec quart de fond sous peinture en état d'usage.

MURS sous tapisserie de couleur bleue ou bien de couleur marron avec des fleurs, en état d'usage.

PLAFOND recouvert de dalles en polystyrène.

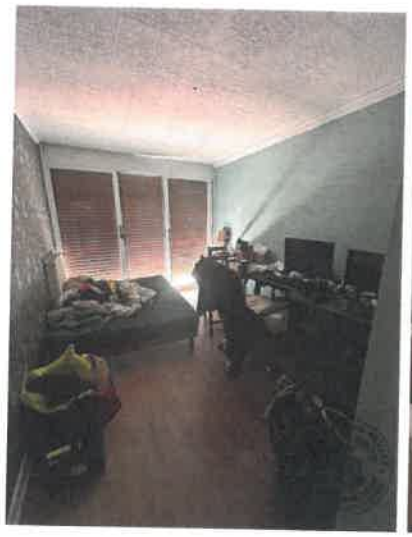
ÉCLAIRAGE ARTIFICIEL : néant.

ÉCLAIRAGE NATUREL par une porte vitrée donnant sur un second balcon, simple vitrage, châssis bois, ainsi que par deux châssis fixes vitrés attenants en bois, simple vitrage.
Le tout est protégé par un seul et même volet roulant PVC ancien, manuel, en état de fonctionnement.

CHAUFFAGE par un radiateur de type chauffage central sous peinture de couleur blanche en état d'usage, équipé d'un robinet thermostatique.

AÉRATION : néant.

ÉQUIPEMENT ÉLECTRIQUE comprenant des prises et interrupteurs sans désordre notable.





CHAMBRE 2 (attenante à la chambre 1 et la salle d'eau) :

ACCÈS depuis le couloir par une porte moulurée en bois, sous peinture de couleur blanche appliquée sommairement.

- Poignée en métal et bois en état d'usage.
- Barre de seuil en place.

SOL recouvert d'un parquet flottant en état d'usage.

PLINTHES en bois sous peinture de couleur blanche en état d'usage avec quart de fond sous peinture en état d'usage.

MURS sous tapisserie de couleur bleue ou bien de couleur marron avec des fleurs, en état d'usage.

PLAFOND sous peinture de couleur blanche affectée d'une fissure courant sur toute la largeur de la pièce est présentant sur une section de celle-ci, des traces d'une fuite d'eau.

- Une gaine électrique au plafond qui coure d'un mur jusqu'au milieu du plafond mais absence de fil électrique.

ÉCLAIRAGE ARTIFICIEL : néant.
ÉCLAIRAGE NATUREL : néant.

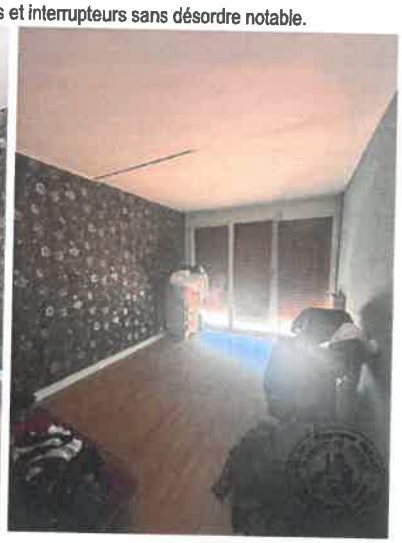
CHAUFFAGE par un radiateur de type chauffage central sous peinture de couleur blanche en état d'usage, équipé d'un robinet thermostatique.

AÉRATION : néant.

ÉCLAIRAGE NATUREL par une porte vitrée donnant sur un second balcon, simple vitrage, châssis bois, ainsi que par deux châssis fixes vitrés attenants en bois, simple vitrage.
Le tout est protégé par un seul et même volet roulant PVC ancien, manuel, en état de fonctionnement.

ÉQUIPEMENT ÉLECTRIQUE comprenant des prises et interrupteurs sans désordre notable.





BALCON ATTENANT AUX DEUX CHAMBRES :

Partie supérieure du garde-corps en bois, très vétuste.



WC :

ACCÈS depuis le couloir par une porte moulurée sous peinture de couleur blanche en état d'usage.
- Poignée en métal et bois avec loquet en fonctionnement.
- Absence de barre de seuil.

SOL recouvert d'un linoléum très sale.

PLINTHES en bois sous peinture de couleur blanche en état d'usage.

MURS sous peinture de couleur blanche ayant fait l'objet de nombreuses retouches.
- Parties intérieures des parois sous faïence de couleur noire en état d'usage.
- Un coffret / regard à l'arrière des WC.

PLAFOND sous peinture en état d'usage.

ÉCLAIRAGE ARTIFICIEL par une applique murale.

ÉCLAIRAGE NATUREL : néant.
CHAUFFAGE : néant.

AÉRATION par une grille murale donnant sur la cuisine.

INSTALLATION SANITAIRE comprenant un WC sur pied en état d'usage avec cuvette, réservoir dorsal, chasse d'eau et robinet d'arrêt.

ÉQUIPEMENT ÉLECTRIQUE comprenant un interrupteur sans désordre.

Référence : D19416.00





SALLE D'EAU :

ACCÈS depuis le couloir par une porte moulurée sous peinture de couleur blanche en état d'usage, ayant fait l'objet de nombreuses retouches.
- Poignée en métal avec loquet en fonctionnement.
- Absence de barre de seuil.

SOL recouvert d'un carrelage avec joints noircis.

MURS intégralement recouverts de faïence de couleur noire, identique à celle des WC précités.

PLAFOND sous peinture de couleur grise.

ECLAIRAGE ARTIFICIEL par un plafonnier et applique intégrée au miroir mural.

ÉCLAIRAGE NATUREL : néant

CHAUFFAGE par un radiateur de type chauffage central sous peinture en état d'usage avec robinet simple.

AÉRATION par une grille, sur le mur attenant aux WC.

INSTALLATION SANITAIRE comprenant :
- Une arrivée d'eau avec tuyau d'évacuation attenant ;
- Une cabine de douche très sale ;
- Un plan vasque avec robinet attaché, sur meuble en mélaminé, deux tiroirs, en état d'usage.






DÉBARRAS :

ACCÈS depuis l'entrée par une porte moulurée en bois sous peinture de couleur blanche en état d'usage.
- Absence de poignée ;
- Barre de seuil en place ;
- Bâti en bois sous peinture de couleur blanche en bon état.

Référence : D19416.00

SOL recouvert d'un linoléum en état d'usage mais réserve car l'intégralité de sa surface n'est pas visible au regard de l'encombrement de la pièce.

MURS sous peinture en état d'usage à l'instar du PLAFOND.

AÉRATION par une grille murale.

ÉCLAIRAGE ARTIFICIEL par une fiche DCL avec prise mais ampoule qui ne fonctionne pas.





****

Ayant terminé là mes constatations, je me suis retirée et ai dressé le présent procès-verbal de constat auquel sont annexées des photographies numériques prises par mes soins, dont je certifie l'authenticité, sur cent soixante-cinq pages.

COUT DE L'ACTE

Les articles font référence au Code de Commerce

Émoluments (Art A444-10)	221,36 €
Vacations supplémentaires (x2) HT (Art R. 444-29)	150,30 €
Déplacement (Art R. 444-48)	9,40 €
Sous total HT	381,06 €
TVA à 20%	76,21 €
TOTAL TTC	457,27 €

SELARL Stéphanie MULLET HUISSIER DE JUSTICE 37260 NEUILLÉ-PONT-PIERRE

Stéphanie MULLET
Commissaire de Justice

Référence : D19416.00