

Convocation à l'assemblée générale ordinaire

du 24 janvier 2023 à 18 h 00

LETRE
RECOMMANDÉE AR
OU NOTIFICATION
ELECTRONIQUE



VOS INFORMATIONS

M. M. Paul ROBILLARD
1 RUE ROBERT VIVIER
37200 TOURS
paul.robillard@gmail.com
06 98 05 30 30

VOS RÉFÉRENCES CLIENT

Numéro client : 001090203
Identifiant MyFoncia:
paul.robillard@gmail.com

VOS TANTIÈMES

Tantièmes : 352/577072
(...) Détail sur demande



VOTRE AGENCE FONCIA

Foncia Val de Loire
60 Rue Blaise Pascal
37000 Tours
+33247665511

VOTRE GESTIONNAIRE

Calogero MESSINA
calogero.messina@foncia.com



VOTRE MODE DE PAIEMENT

Paiement par chèque



VOTRE ESPACE CLIENT

Retrouvez l'ensemble des
informations de votre compte
sur votre espace
MyFoncia.com

Le 16 décembre 2022,

M. Paul ROBILLARD
1 RUE ROBERT VIVIER
37200 TOURS

🏠 **RESIDENCE HONORE DE BALZAC**
CENTRE URBAIN HONORE DE BALZAC 37200 TOURS

Cher Monsieur,

Afin de délibérer sur l'ordre du jour ci-joint, nous vous prions de bien vouloir trouver votre :

Convocation à l'assemblée générale ordinaire

Mardi 24 janvier 2023 à 18 h 00

Salle Familiale des Fontaines
8 Bis Avenue de Milan 37000 TOURS

Informations pratiques :

Emargement à 17h00

Si vous ne pouvez pas être présent, vous avez plusieurs possibilités:

- Voter par correspondance.

Pour cela, nous vous invitons à compléter et signer le formulaire de vote joint et à le retourner à votre agence par voie postale ou électronique. Pour être pris en compte, le formulaire de vote doit être reçu par le syndic au plus tard trois jours francs avant la date de l'assemblée générale. Reportez-vous à la date limite de réception indiquée en première page du formulaire.

A savoir: Si vous êtes finalement présent ou représenté lors du vote, votre vote par correspondance ne sera pas pris en compte. Si vous renvoyez le formulaire de vote par correspondance et le pouvoir, c'est ce dernier qui sera pris en compte lors de l'assemblée générale.

- Vous faire représenter.

Pour cela, nous vous invitons à compléter et signer le pouvoir ci-joint en indiquant le nom de la personne qui vous représentera. Si vous renvoyez le pouvoir sans mentionner de représentant, le syndic le remettra en début de réunion au président ou à un membre du conseil syndical, ou au président de séance.

A savoir: le syndic ou son représentant ne peut recevoir de pouvoir à son nom, en blanc et en faire utilisation, un mandataire peut recevoir plus de trois pouvoirs si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants, n'excède pas 10% des voix du syndicat.

- Participer à distance via une solution de visioconférence.

Pour cela, nous vous invitons à contacter à votre gestionnaire au plus tard 3 jours avant la date d'assemblée générale pour qu'il vous communique vos identifiants et le mode opératoire.

Pourquoi votre participation est importante ?

L'assemblée générale est un moment essentiel. Y sont votées toutes les décisions permettant la bonne gestion et l'entretien de votre copropriété.

Si une majorité de copropriétaires n'est pas présente, cela peut empêcher certaines décisions d'être prises par manque de voix.

Une nouvelle assemblée générale devrait alors être convoquée et cela engagerait des frais supplémentaires pour vous et tous les copropriétaires.

Nous restons bien évidemment à votre entière disposition pour répondre à vos éventuelles questions.

Ayez le bon réflexe, passez à l'E-RECO

Ce service sécurisé de **notification électronique** vous permet de recevoir vos convocations et procès-verbaux d'assemblée générale dans votre espace MyFoncia. Cette solution est **pratique, éco-responsable et contribue à réduire le montant de vos charges de copropriété.**

Souscrivez à cette option directement depuis la rubrique « Mes documents » de votre espace MyFoncia.

Votre gestionnaire
Calogero MESSINA

PARTICIPEZ AUX DÉCISIONS DE VOTRE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE, MÊME SI VOUS N'ÊTES PAS LÀ !

VOTE PAR CORRESPONDANCE OU REPRÉSENTATION PAR POUVOIR, COMMENT CHOISIR ?

L'assemblée générale est un moment essentiel dans la vie de votre immeuble : toutes les décisions permettant la bonne gestion, l'entretien et la valorisation de votre copropriété y sont prises.

Participez à ces décisions, même si vous ne pouvez pas être là !

Deux solutions s'offrent à vous : le **vote par correspondance** ou la **représentation par pouvoir**.

Le vote par correspondance, la garantie de la prise en compte de vos choix

Le vote par correspondance, simple, rapide et sûr, **garantit la prise en compte de vos choix**.

1. Complétez le formulaire joint à votre convocation à l'assemblée générale en renseignant votre intention de vote pour chacune des résolutions.
2. Inscrivez vos initiales en bas de chaque page du formulaire et signez la dernière page.
3. Envoyez le formulaire complet à votre agence Foncia en respectant les consignes et la date limite indiquées en première page du formulaire.



Si vous avez voté pour un projet de résolution finalement modifié le jour de l'assemblée générale, votre vote n'est pas pris en compte : il est compté comme « défaillant » et votre droit de recours est préservé.

La représentation par pouvoir, une solution toujours possible

La représentation par pouvoir permet de prendre en compte votre participation à l'assemblée générale, mais elle ne garantit pas la prise en compte de vos choix.



1. Complétez et signez le pouvoir joint à votre convocation à l'assemblée générale.
2. Remettez ce pouvoir à la personne de votre choix (à l'exception du syndic ou de son représentant) afin qu'elle le remette au syndic au début de l'assemblée générale.
3. Si vous ne savez pas à qui confier votre pouvoir, vous pouvez l'envoyer en blanc (non complété) au syndic, qui devra le remettre à un membre du conseil syndical.

Chaque mandataire peut recevoir plus de trois pouvoirs à la seule condition que le total des voix à sa disposition n'excède pas 10% des voix du syndicat des copropriétaires.

Bon à savoir

Si vous envoyez à la fois votre formulaire de vote et votre pouvoir à votre syndic, **seul le pouvoir sera pris en compte** lors de l'assemblée générale. De plus, si vous participez physiquement à l'assemblée générale ou si une personne se présente avec votre pouvoir, **votre vote par correspondance ne sera pas pris en compte**.

Formulaire de vote par correspondance

Objet : Assemblée générale des copropriétaires du (des) immeuble(s) sis

RESIDENCE HONORE DE BALZAC
CENTRE URBAIN HONORE DE BALZAC 37200 TOURS

Date et lieu : le 24/01/2023 à 18 h 00
8 Bis Avenue de Milan 37000 TOURS

Copropriétaire(s) : M. Paul ROBILLARD - 001090203

Ce formulaire doit être adressé à votre agence Foncia :

- par voie électronique, via votre espace client MyFoncia, rubrique « Faire une demande » ou à l'adresse e-mail de votre gestionnaire :
calogero.messina@foncia.com.

- par courrier à Foncia Val de Loire, 60 Rue Blaise Pascal 37000 Tours

Avant la date limite de réception le : 20/01/2023*, pour que votre vote puisse être pris en compte.

Je
soussigné(e)

(indiquer les nom et prénom du copropriétaire, de l'associé ou, en cas d'indivision ou de démembrement du droit de propriété, les nom et prénom du mandataire commun), copropriétaire et titulaire de lot(s) de copropriété au sein du ou des immeubles mentionnés ci-dessus,

domicilié(e)
au

.....
(indiquer l'adresse de son domicile)

après avoir pris connaissance de l'ordre du jour et des documents annexés à la convocation ou mis à disposition sur le site en ligne sécurisé de la copropriété, MyFoncia, souhaite émettre sur chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée générale des copropriétaires convoquée le 24/01/2023, 8 Bis Avenue de Milan 37000 TOURS à 18 h 00 le vote exprimé dans le tableau ci-joint p. 5 à p. 17

Fait à , le

Signature du copropriétaire, de l'associé ou du mandataire commun

.....
* La date indiquée doit s'entendre comme le dernier jour de réception possible.

Assemblée générale des copropriétaires du (des) immeuble(s) sis CENTRE URBAIN HONORE DE BALZAC 37200 TOURS

Le: 24/01/2023 à 18 h 00

Nom du copropriétaire/associé/mandataire commun :

Identification de l'objet	Questions	Pour*	Contre*	Abstention*
ÉLECTION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE	1.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ÉLECTION DU SCRUTATEUR	2.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ÉLECTION DU SCRUTATEUR	3.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ÉLECTION D'UN SECRÉTAIRE	4.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
COMPTE RENDU DU CONSEIL SYNDICAL SUR SES MISSIONS ET AVIS RENDUS AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE	5.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
RAPPORT FINANCIER DU CONSEIL SYNDICAL	6.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
COMPTE RENDU DE GESTION DU SYNDIC	7.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/10/2021 AU 30/09/2022	8.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
AJUSTEMENT DU BUDGET PRÉVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/10/2022 AU 30/09/2023	9.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/10/2023 AU 30/09/2024	10.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
INFORMATION : REFONTE DU FONDS TRAVAUX	11.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
DÉTERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01/10/2023 AU 30/09/2024	12.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
DÉTERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01/10/2023 AU 30/09/2024	12. second vote éventuel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
APPROBATION DU REGLEMENT INTERIEUR DU CONSEIL SYNDICAL	13.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
INFORMATION : TABLEAU DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL	14.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Identification de l'objet	Questions	Pour*	Contre*	Abstention*
DÉSIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL	15.1.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Candidature de M. ROBILLARD PAUL	15.2.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Candidature de M. Paul ROBILLARD	15.2.1.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Candidature de Mme REBIERE CHRISTIANE	15.3.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Candidature de Mme Christiane REBIERE	15.3.1.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Candidature de M. SARTORI SERGE & NICOLLE	15.4.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Candidature de M. Serge & Nicolle SARTORI	15.4.1.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Candidature de M. ou Mme GONZALES ALAIN	15.5.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Candidature de M. ou Mme Alain GONZALES	15.5.1.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Candidature de M. ROGER CLAUDE	15.6.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Candidature de M. Claude ROGER	15.6.1.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Candidature de Mme BINOT ISABELLE	15.7.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Candidature de Mme Isabelle BINOT	15.7.1.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Candidature de ... (en cas de candidature(s) supplémentaire(s) en séance)	15.8.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
MODALITÉS DE CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL	16.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
MODALITÉS DE CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL	16. second vote éventuel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
MISE EN CONCURRENCE DES MARCHÉS ET CONTRATS	17.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
MISE EN CONCURRENCE DES MARCHÉS ET CONTRATS	17. second vote éventuel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
INFORMATION : ENVOI DEMATERIALISE DES CONVOCATIONS ET PROCES VERBAUX D'ASSEMBLEES GENERALES	18.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
INFORMATION : PPPT, DTG, FONDS TRAVAUX	19.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
REALISATION DU PROJET DE PLAN PLURIANNUEL DES TRAVAUX	20.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Identification de l'objet	Questions	Pour*	Contre*	Abstention*
Préambule sans vote	20.1.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE PROJET DE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX	20.2.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
CHOIX DE LA SOCIETE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE PROJET DE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX	20.3.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
CHOIX DE LA SOCIETE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE PROJET DE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX	20.3. second vote éventuel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 21 DECRET DU 17 MARS 1967)	20.4.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 21 DECRET DU 17 MARS 1967)	20.4. second vote éventuel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
HONORAIRES SUR TRAVAUX DE REALISATION DU PROJET DE PLAN PLURIANNUEL DES TRAVAUX	20.5.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX	20.6.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
AFFECTATION DE TOUT OU PARTIE DU FONDS TRAVAUX AU FINANCEMENT DES TRAVAUX DE REALISATION DU PROJET DE PLAN PLURIANNUEL DES TRAVAUX	20.7.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
AFFECTATION DE TOUT OU PARTIE DU FONDS TRAVAUX AU FINANCEMENT DES TRAVAUX DE REALISATION DU PROJET DE PLAN PLURIANNUEL DES TRAVAUX	20.7. second vote éventuel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
INFORMATION : SECURISATION DE LA VOIE DE CIRCULATION	21.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ANNULATION DE LA RESOLUTION N°29 DE L'AG DU 17/01/2019 (FERMETURE DE LA VOIE DE CIRCULATION)	22.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ANNULATION DE LA RESOLUTION N°29 DE L'AG DU 17/01/2019 (FERMETURE DE LA VOIE DE CIRCULATION)	22. second vote éventuel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ANNULATION DE LA RESOLUTION N° 22 DE L'AG DU 17/02/2022 (MISSION DE MAITRISE D'OEUVRE ET DE CONSEIL)	23.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Identification de l'objet	Questions	Pour*	Contre*	Abstention*
INFORMATION : RESTITUTION DU RAPPORT DE LA SOCIETE GINGER CEBTP	24.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
AUTORISATION PERMANENTE ACCORDEE A LA POLICE MUNICIPALE DE PENETRER DANS LES PARTIES COMMUNES DE L'IMMEUBLE	25.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
INFORMATION : LA SITUATION ACTUELLE DE L'ASP LES FONTAINES	26.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
INFORMATION : LE BOUCLIER ENERGIE ET SES EFFETS SUR LES COMPTES DE LA COPROPRIETE	27.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
INFORMATION : LE NOUVEAU CONTRAT D'ASSURANCE MULTIRISQUE IMMEUBLE DE LA COPROPRIETE	28.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
INFORMATION : SINISTRE DU 3 SEPTEMBRE 2021	29.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
INFORMATION : LE REMBOURSEMENT DE SAINES ET OTIS DESTINE AUX COPROPRIETAIRES DU 3 5 ET 7 RUE JACQUEMONT	30.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
LES CHARGES CHAUFFAGE DES COPROPRIETAIRES DU 3 5 ET 7 RUE JACQUEMONT DU 3/09/2021 AU 3/03/2022	31.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
LES CHARGES CHAUFFAGE DES COPROPRIETAIRES DU 3 5 ET 7 RUE JACQUEMONT DU 3/09/2021 AU 3/03/2022	31. second vote éventuel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
INFORMATION POUR LES COPROPRIETAIRES BAILLEURS : GEL DES LOYERS DES LOGEMENTS F ET G	32.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
CONDAMNATION DES TRAPPES DES VIDES ORDURES	33.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Préambule sans vote	33.1.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE CONDAMNATION DES TRAPPES DES VIDES ORDURES	33.2.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
CHOIX DE LA SOCIETE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE CONDAMNATION DES TRAPPES DES VIDES ORDURES	33.3.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Identification de l'objet	Questions	Pour*	Contre*	Abstention*
CHOIX DE LA SOCIETE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE CONDAMNATION DES TRAPPES DES VIDES ORDURES	33.3. second vote éventuel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 21 DECRET DU 17 MARS 1967)	33.4.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 21 DECRET DU 17 MARS 1967)	33.4. second vote éventuel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
HONORAIRES SUR TRAVAUX DE CONDAMNATION DES TRAPPES DES VIDES ORDURES	33.5.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX	33.6.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
AFFECTATION DE TOUT OU PARTIE DU FONDS TRAVAUX AU FINANCEMENT DES TRAVAUX DE CONDAMNATION DES TRAPPES DES VIDES ORDURES	33.7.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
AFFECTATION DE TOUT OU PARTIE DU FONDS TRAVAUX AU FINANCEMENT DES TRAVAUX DE CONDAMNATION DES TRAPPES DES VIDES ORDURES	33.7. second vote éventuel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
INFORMATION : CAHIER DES CHARGES POUR LA MODERNISATION ET LE CHANGEMENT DES OUVERTURES ET VOLETS	34.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
INFORMATION : SUITE DE LA RESOLUTION N°18 DE L'AG DU 9/01/2020 - MODIFICATION DU RCP	35.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
INFORMATION : TRAVAUX DANS L'APPARTEMENT DE FONCTION DU GARDIEN	36.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
RATIFICATION - NOUVEAU SYSTEME DE CONTROLE DES ACCES AUX PARKINGS	37.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Préambule sans vote	37.1.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE RATIFICATION - NOUVEAU SYSTEME DE CONTROLE DES ACCES AUX PARKINGS	37.2.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Identification de l'objet	Questions	Pour*	Contre*	Abstention*
CHOIX DE LA SOCIETE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE RATIFICATION - NOUVEAU SYSTEME DE CONTROLE DES ACCES AUX PARKINGS	37.3.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 21 DECRET DU 17 MARS 1967)	37.4.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 21 DECRET DU 17 MARS 1967)	37.4. second vote éventuel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
HONORAIRES SUR TRAVAUX DE RATIFICATION - NOUVEAU SYSTEME DE CONTROLE DES ACCES AUX PARKINGS	37.5.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX	37.6.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
AFFECTATION DE TOUT OU PARTIE DU FONDS TRAVAUX AU FINANCEMENT DES TRAVAUX DE RATIFICATION - NOUVEAU SYSTEME DE CONTROLE DES ACCES AUX PARKINGS	37.7.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
AFFECTATION DE TOUT OU PARTIE DU FONDS TRAVAUX AU FINANCEMENT DES TRAVAUX DE RATIFICATION - NOUVEAU SYSTEME DE CONTROLE DES ACCES AUX PARKINGS	37.7. second vote éventuel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
INFORMATION : ACCES A LA DALLE - MODALITE D'UTILISATION DE LA BARRIERE	38.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
INFORMATION : AFFAIRE SDC HONORE DE BALZAC / MME DUPUIS	39.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
A LA DEMANDE DE MME SCROFANI : INTERDICTION POUR LES COMMERÇANTS D'INSTALLER DES MOBILIERS SUR LES PARTIES COMMUNES DE LA GALERIE MARCHANDE	40.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
A LA DEMANDE DE MME SCROFANI : INTERDICTION POUR LES COMMERÇANTS D'INSTALLER DES MOBILIERS SUR LES PARTIES COMMUNES DE LA GALERIE MARCHANDE	40. second vote éventuel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Identification de l'objet	Questions	Pour*	Contre*	Abstention*
A LA DEMANDE DE MME SCROFANI : ENLEVEMENT DES 8 BANCS DISPOSÉS AU NIVEAU DE LA GALERIE MARCHANDE, PARTIE PRIVEE, AUTOUR DU JET D'EAU	41.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
A LA DEMANDE DE MME SCROFANI : ENLEVEMENT DES 8 BANCS DISPOSÉS AU NIVEAU DE LA GALERIE MARCHANDE, PARTIE PRIVEE, AUTOUR DU JET D'EAU	41. second vote éventuel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
A LA DEMANDE DE MME SCROFANI : AUTORISATION A DONNER AU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES D'ACQUERIR DES LOCAUX COMMERCIAUX SITUES DANS LA GALERIE MARCHANDE	42.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Préambule sans vote	42.1.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE A LA DEMANDE DE MME SCROFANI : AUTORISATION A DONNER AU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES D'ACQUERIR DES LOCAUX COMMERCIAUX SITUES DANS LA GALERIE MARCHANDE	42.2.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE A LA DEMANDE DE MME SCROFANI : AUTORISATION A DONNER AU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES D'ACQUERIR DES LOCAUX COMMERCIAUX SITUES DANS LA GALERIE MARCHANDE	42.2. second vote éventuel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 21 DECRET DU 17 MARS 1967)	42.3.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 21 DECRET DU 17 MARS 1967)	42.3. second vote éventuel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
HONORAIRES SUR TRAVAUX DE A LA DEMANDE DE MME SCROFANI : AUTORISATION A DONNER AU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES D'ACQUERIR DES LOCAUX COMMERCIAUX SITUES DANS LA GALERIE MARCHANDE	42.4.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX	42.5.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Identification de l'objet	Questions	Pour*	Contre*	Abstention*
MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX	42.5. second vote éventuel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
CHAUFFAGE : RENOUVELLEMENT D'ADHESION A COGENERATION 37	43.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
DÉCAISSEMENT DE LA COUCHE SUPERFICIELLE SOUILLÉE PAR L'AMALGAME DE TERRE AU FALUN	44.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Préambule sans vote	44.1.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE DÉCAISSEMENT DE LA COUCHE SUPERFICIELLE SOUILLÉE PAR L'AMALGAME DE TERRE AU FALUN	44.2.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 21 DECRET DU 17 MARS 1967)	44.3.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 21 DECRET DU 17 MARS 1967)	44.3. second vote éventuel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
HONORAIRES SUR TRAVAUX DE DÉCAISSEMENT DE LA COUCHE SUPERFICIELLE SOUILLÉE PAR L'AMALGAME DE TERRE AU FALUN	44.4.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX	44.5.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ELAGAGE DES ARBRES DE LA COPROPRIETE	45.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Préambule sans vote	45.1.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE ELAGAGE DES ARBRES DE LA COPROPRIETE	45.2.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 21 DECRET DU 17 MARS 1967)	45.3.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 21 DECRET DU 17 MARS 1967)	45.3. second vote éventuel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
HONORAIRES SUR TRAVAUX DE ELAGAGE DES ARBRES DE LA COPROPRIETE	45.4.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Identification de l'objet	Questions	Pour*	Contre*	Abstention*
MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX	45.5.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
AFFECTATION DE TOUT OU PARTIE DU FONDS TRAVAUX AU FINANCEMENT DES TRAVAUX DE ELAGAGE DES ARBRES DE LA COPROPRIETE	45.6.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
AFFECTATION DE TOUT OU PARTIE DU FONDS TRAVAUX AU FINANCEMENT DES TRAVAUX DE ELAGAGE DES ARBRES DE LA COPROPRIETE	45.6. second vote éventuel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
NETTOYAGE ET VERIFICATION DES GOUTTIERES, CHENEUX ET DESCENTES DES EAUX PLUVIALES	46.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Préambule sans vote	46.1.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE NETTOYAGE ET VERIFICATION DES GOUTTIERES, CHENEUX ET DESCENTES DES EAUX PLUVIALES	46.2.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 21 DECRET DU 17 MARS 1967)	46.3.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 21 DECRET DU 17 MARS 1967)	46.3. second vote éventuel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
HONORAIRES SUR TRAVAUX DE NETTOYAGE ET VERIFICATION DES GOUTTIERES, CHENEUX ET DESCENTES DES EAUX PLUVIALES	46.4.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX	46.5.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
AFFECTATION DE TOUT OU PARTIE DU FONDS TRAVAUX AU FINANCEMENT DES TRAVAUX DE NETTOYAGE ET VERIFICATION DES GOUTTIERES, CHENEUX ET DESCENTES DES EAUX PLUVIALES	46.6.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
AFFECTATION DE TOUT OU PARTIE DU FONDS TRAVAUX AU FINANCEMENT DES TRAVAUX DE NETTOYAGE ET VERIFICATION DES GOUTTIERES, CHENEUX ET DESCENTES DES EAUX PLUVIALES	46.6. second vote éventuel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Identification de l'objet	Questions	Pour*	Contre*	Abstention*
INFORMATION : NETTOYAGE DU PLAFOND DE LA GALERIE MARCHANDE	47.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
PROVISIONNEMENT DE FONDS EN VUE DU REMPLACEMENT DE TROIS MACHINERIES D'ASCENSEUR ET TOUT AUTRES TRAVAUX NECESSAIRE	48.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Préambule sans vote	48.1.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE PROVISIONNEMENT DE FONDS EN VUE DU REMPLACEMENT DE DEUX MACHINERIES D'ASCENSEUR ET TOUT AUTRES TRAVAUX NECESSAIRE	48.2.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 21 DECRET DU 17 MARS 1967)	48.3.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 21 DECRET DU 17 MARS 1967)	48.3. second vote éventuel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
HONORAIRES SUR TRAVAUX DE PROVISIONNEMENT DE FONDS EN VUE DU REMPLACEMENT DE TROIS MACHINERIES D'ASCENSEUR ET TOUT AUTRES TRAVAUX NECESSAIRE	48.4.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX	48.5.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
AFFECTATION DE TOUT OU PARTIE DU FONDS TRAVAUX AU FINANCEMENT DES TRAVAUX DE PROVISIONNEMENT DE FONDS EN VUE DU REMPLACEMENT DE TROIS MACHINERIES D'ASCENSEUR ET TOUT AUTRES TRAVAUX NECESSAIRE	48.6.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
AFFECTATION DE TOUT OU PARTIE DU FONDS TRAVAUX AU FINANCEMENT DES TRAVAUX DE PROVISIONNEMENT DE FONDS EN VUE DU REMPLACEMENT DE TROIS MACHINERIES D'ASCENSEUR ET TOUT AUTRES TRAVAUX NECESSAIRE	48.6. second vote éventuel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
REFECTION DU JOINT DE DILATATION "O'GRILL"	49.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Préambule sans vote	49.1.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Identification de l'objet	Questions	Pour*	Contre*	Abstention*
PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE REFECTION DU JOINT DE DILATATION "O'GRILL"	49.2.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 21 DECRET DU 17 MARS 1967)	49.3.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 21 DECRET DU 17 MARS 1967)	49.3. second vote éventuel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
HONORAIRES SUR TRAVAUX DE REFECTION DU JOINT DE DILATATION "O'GRILL"	49.4.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX	49.5.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
AFFECTATION DE TOUT OU PARTIE DU FONDS TRAVAUX AU FINANCEMENT DES TRAVAUX DE REFECTION DU JOINT DE DILATATION "O'GRILL"	49.6.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
AFFECTATION DE TOUT OU PARTIE DU FONDS TRAVAUX AU FINANCEMENT DES TRAVAUX DE REFECTION DU JOINT DE DILATATION "O'GRILL"	49.6. second vote éventuel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
REFECTION DU JOINT DE DILATATION "COIFFEUR/CREDIT AGRICOLE"	50.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Préambule sans vote	50.1.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE REFECTION DU JOINT DE DILATATION "COIFFEUR/CREDIT AGRICOLE"	50.2.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 21 DECRET DU 17 MARS 1967)	50.3.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 21 DECRET DU 17 MARS 1967)	50.3. second vote éventuel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
HONORAIRES SUR TRAVAUX DE REFECTION DU JOINT DE DILATATION "COIFFEUR/CREDIT AGRICOLE"	50.4.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX	50.5.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Identification de l'objet	Questions	Pour*	Contre*	Abstention*
AFFECTATION DE TOUT OU PARTIE DU FONDS TRAVAUX AU FINANCEMENT DES TRAVAUX DE REFECTION DU JOINT DE DILATATION "COIFFEUR/CREDIT AGRICOLE"	50.6.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
AFFECTATION DE TOUT OU PARTIE DU FONDS TRAVAUX AU FINANCEMENT DES TRAVAUX DE REFECTION DU JOINT DE DILATATION "COIFFEUR/CREDIT AGRICOLE"	50.6. second vote éventuel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
INFORMATION : NOUVEAUTES CONCERNANT LA RECHARGE DES VOITURES ELECTRIQUES	51.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
INFORMATION : PROCEDURE DE GESTION DES SINISTRES	52.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
NOTE DU SYNDIC CONCERNANT LES RESOLUTIONS DE 53 A 62 PROPOSEES PAR M. ROBILLARD	53.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
A LA DEMANDE DE M. ROBILLARD : Approbation des comptes du syndicat	54.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
A LA DEMANDE DE M. ROBILLARD : Audit des comptes du syndicat	55.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
A LA DEMANDE DE M. ROBILLARD : Audit des comptes du syndicat	55. second vote éventuel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
A LA DEMANDE DE M. ROBILLARD : Travaux dans la salle de bain du logement de fonction du gardien	56.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
A LA DEMANDE DE M. ROBILLARD : Fermeture ceinture parking - Travaux votés et non effectués	57.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
A LA DEMANDE DE M. ROBILLARD : Fond de travaux - Appel de fonds exceptionnel	58.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
A LA DEMANDE DE M. ROBILLARD : Fond de travaux - Appel de fonds exceptionnel	58. second vote éventuel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
A LA DEMANDE DE M. ROBILLARD : Rappel au Syndic	59.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
A LA DEMANDE DE M. ROBILLARD : Rappel au Conseil syndical dans sa mission de contrôle	60.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Identification de l'objet	Questions	Pour*	Contre*	Abstention*
A LA DEMANDE DE M. ROBILLARD : Responsabilités incendie 3-5-7 Victor Jacquemont	61.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
A LA DEMANDE DE M. ROBILLARD : Règlement intérieur du Conseil Syndical	62.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
A LA DEMANDE DE M. ROBILLARD : Comptes Bancaires information	63.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ADMINISTRATION COURANTE	64.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Signature du copropriétaire, de l'associé ou du mandataire commun **

*cocher la case correspondante

** si plusieurs pages de vote, parapher les pages intermédiaires et signer la dernière page

RAPPEL DES DISPOSITIONS LÉGALES ET RÉGLEMENTAIRES

Il s'agit du formulaire prévu par l'[alinéa 2 de l'article 17-1 A de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965](#) qui précise que : « Les copropriétaires peuvent, par ailleurs, voter par correspondance avant la tenue de l'assemblée générale, au moyen d'un formulaire établi conformément à un modèle fixé par arrêté. Si la résolution objet du vote par correspondance est amendée en cours d'assemblée générale, le votant par correspondance ayant voté favorablement est assimilé à un copropriétaire défaillant pour cette résolution. »

Ce formulaire est régi par les articles [9](#), alinéa 2, 9 bis, [14](#), alinéas 1 à 4, 14-1 et [17](#), alinéa 3, du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 modifié pris pour l'application de la [loi n° 65-557 du 10 juillet 1965](#) fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, selon lesquels :

Alinéa 2 de l'article 9 :

« Le formulaire de vote par correspondance mentionné au deuxième alinéa de l'article 17-1 A est joint à la convocation. »

Article 9 bis :

« Pour être pris en compte lors de l'assemblée générale, le formulaire de vote par correspondance est réceptionné par le syndic au plus tard trois jours francs avant la date de la réunion. Lorsque le formulaire de vote est transmis par courrier électronique à l'adresse indiquée par le syndic, il est présumé réceptionné à la date de l'envoi. »

Alinéas 1er à 4 de l'article 14 :

« Il est tenu une feuille de présence, pouvant comporter plusieurs feuillets, qui indique les nom et domicile de chaque copropriétaire ou associé :

- présent physiquement ou représenté ;
- participant à l'assemblée générale par visioconférence, par audioconférence ou par un autre moyen de communication électronique ;
- ayant voté par correspondance avec mention de la date de réception du formulaire par le syndic. »

Article 14-1 :

« Au moment du vote, le formulaire de vote par correspondance n'est pas pris en compte lorsque le copropriétaire, l'associé ou leur mandataire est présent à l'assemblée générale, quelle que soit la date à laquelle a été établi ou reçu le formulaire de vote par correspondance ou le mandat avec délégation de vote, y compris en cas de délégation de vote sans désignation d'un mandataire.»

Alinéa 3 de l'article 17 :

« Le procès-verbal comporte, sous l'intitulé de chaque question inscrite à l'ordre du jour, le résultat du vote. Il précise les noms et nombre de voix des copropriétaires ou associés qui se sont opposés à la décision, qui se sont abstenus, ou qui sont assimilés à un copropriétaire défaillant en application du deuxième alinéa de l'article 17-1 A de la loi du 10 juillet 1965.»

Je soussigné(e) :

- n° client : 001090203

- détenteur de 352 tantièmes

- copropriétaire et titulaire de lot(s) de copropriété au sein de l'immeuble :

RESIDENCE HONORE DE BALZAC

CENTRE URBAIN HONORE DE BALZAC 37200 TOURS

Donne par la présente à Mme. / Mlle / M., le pouvoir (avec la faculté de le subdéléguer à la personne de son choix dans le respect de mes consignes de vote) de :

- pour moi et en mon nom, se présenter à l'assemblée générale du syndicat des copropriétaires de l'immeuble ci-dessus visé, le/...../..... àh.....,

- en mon nom, délibérer, prendre toutes résolutions nécessaires, émettre tous les votes, donner tous les avis, promettant en ce qui me concerne, aveu et ratification,

À défaut d'avoir porté le nom d'un mandataire, j'autorise expressément la remise de ce pouvoir à tout participant à l'assemblée générale.

Fait à

Le

BON POUR POUVOIR (mention manuscrite)

SIGNATURE

NB - Loi numéro 65-557, du 10 juillet 1965

Tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire, que ce dernier soit ou non membre du syndicat. Chaque mandataire ne peut, à quelque titre que ce soit, recevoir plus de trois délégations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois délégations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 10% des voix du syndicat. Le mandataire peut, en outre, recevoir plus de trois délégations de vote s'il participe à l'Assemblée Générale d'un Syndicat principal et si tous ses mandants appartiennent à un même syndicat secondaire. Le syndic, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, et ses préposés ne peuvent présider l'assemblée ni recevoir mandat pour représenter un copropriétaire. Les salariés du syndic, leurs conjoints ou partenaires liés par un pacte civil de solidarité et leurs ascendants ou descendants qui sont également copropriétaires de l'immeuble bâti ne peuvent pas porter de pouvoirs d'autres copropriétaires pour voter lors de l'assemblée générale.

Liste des majorités

Article 24

Majorité simple de l'article 24 de la loi, soit à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance (hors abstention).

Article 25

Majorité absolue de l'article 25 de la Loi, soit à la majorité des voix de tous les copropriétaires (la moitié + une voix).

Article 25-1

Majorité de l'article 25 de la Loi, soit à la majorité des voix de tous les copropriétaires (la moitié + une voix).

Si cette majorité n'est pas obtenue et que le nombre de voix "POUR" est égal ou supérieur au tiers des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée procède immédiatement à un second vote.

Lors de ce second vote, la majorité nécessaire sera celle de l'article 24

Article 26

Double majorité :

1. en nombre de tous les copropriétaires émettant un vote favorable (50% + un membre de l'ensemble)
2. totalisant au moins les 2/3 des voix de l'ensemble.

Exemple : Une copropriété totalisant 56 copropriétaires et 10.000 voix.

- 1 - la majorité est acquise par 29 copropriétaires favorables à la décision,
- 2 - totalisant au moins 6.667 voix

Article 26 - Avant-dernier alinéa

Unanimité des voix de tous les copropriétaires.

Article 26-1

Majorité de l'article 26 de la Loi, soit à la double majorité en nombre de tous les copropriétaires émettant un vote favorable (50% + un membre de l'ensemble), ces copropriétaires totalisant au moins les 2/3 des voix de l'ensemble.

Si cette majorité n'est pas obtenue et que le projet a recueilli la double majorité :

1. en nombre : 50% des copropriétaires présents, représentés ou votant par correspondance
2. en voix : au moins le 1/3 des voix de tous les copropriétaires.

Exemple : Une copropriété totalisant 56 copropriétaires et 10.000 voix. ; 45 copropriétaires sont présents, représentés ou ont voté par correspondance.

- 1 - la majorité est acquise par 23 copropriétaires favorables à la décision,
- 2 - totalisant au moins 3.334 voix

La même assemblée procède immédiatement à un second vote ; lors de ce second vote, la majorité nécessaire sera celle de l'article 25.

Ordre du jour

Tous les points figurant à l'ordre du jour ci-après ont été établis en concertation avec le conseil syndical.

1. ÉLECTION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE
2. ÉLECTION DU SCRUTATEUR
3. ÉLECTION DU SCRUTATEUR
4. ÉLECTION D'UN SECRÉTAIRE
5. COMPTE RENDU DU CONSEIL SYNDICAL SUR SES MISSIONS ET AVIS RENDUS AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE
6. RAPPORT FINANCIER DU CONSEIL SYNDICAL
7. COMPTE RENDU DE GESTION DU SYNDIC
8. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/10/2021 AU 30/09/2022
9. AJUSTEMENT DU BUDGET PRÉVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/10/2022 AU 30/09/2023
10. VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/10/2023 AU 30/09/2024
11. INFORMATION : REFORTE DU FONDS TRAVAUX
12. DÉTERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01/10/2023 AU 30/09/2024
13. APPROBATION DU REGLEMENT INTERIEUR DU CONSEIL SYNDICAL
14. INFORMATION : TABLEAU DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL
15. DÉSIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL
 - 15.1. Candidature de M. Paul ROBILLARD
 - 15.2. Candidature de Mme Christiane REBIERE
 - 15.3. Candidature de M. Serge & Nicolle SARTORI
 - 15.4. Candidature de M. ou Mme Alain GONZALES
 - 15.5. Candidature de M. Claude ROGER
 - 15.6. Candidature de Mme Isabelle BINOT
 - 15.7. Candidature de ... (en cas de candidature(s) supplémentaire(s) en séance)
16. MODALITÉS DE CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL
17. MISE EN CONCURRENCE DES MARCHÉS ET CONTRATS
18. INFORMATION : ENVOI DEMATERIALISE DES CONVOCATIONS ET PROCES VERBAUX D'ASSEMBLEES GENERALES
19. INFORMATION : PPPT, DTG, FONDS TRAVAUX
20. REALISATION DU PROJET DE PLAN PLURIANNUEL DES 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. DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 21 DECRET DU 17 MARS 1967)
- 20.5. HONORAIRES SUR TRAVAUX DE REALISATION DU PROJET DE PLAN PLURIANNUEL DES TRAVAUX
- 20.6. MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX
- 20.7. AFFECTATION DE TOUT OU PARTIE DU FONDS TRAVAUX AU FINANCEMENT DES TRAVAUX DE REALISATION DU PROJET DE PLAN PLURIANNUEL DES TRAVAUX
- 21. INFORMATION : SECURISATION DE LA VOIE DE CIRCULATION
- 22. ANNULATION DE LA RESOLUTION N°29 DE L'AG DU 17/01/2019 (FERMETURE DE LA VOIE DE CIRCULATION)
- 23. ANNULATION DE LA RESOLUTION N° 22 DE L'AG DU 17/02/2022 (MISSION DE MAITRISE D'OEUVRE ET DE CONSEIL)
- 24. INFORMATION : RESTITUTION DU RAPPORT DE LA SOCIETE GINGER CEBTP
- 25. AUTORISATION PERMANENTE ACCORDEE A LA POLICE MUNICIPALE DE PENETRER DANS LES PARTIES COMMUNES DE L'IMMEUBLE
- 26. INFORMATION : LA SITUATION ACTUELLE DE L'ASP LES FONTAINES
- 27. INFORMATION : LE BOUCLIER ENERGIE ET SES EFFETS SUR LES COMPTES DE LA COPROPRIETE
- 28. INFORMATION : LE NOUVEAU CONTRAT D'ASSURANCE MULTIRISQUE IMMEUBLE DE LA COPROPRIETE
- 29. INFORMATION : SINISTRE DU 3 SEPTEMBRE 2021
- 30. INFORMATION : LE REMBOURSEMENT DE SAINES ET OTIS DESTINE AUX COPROPRIETAIRES DU 3 5 ET 7 RUE JACQUEMONT
- 31. LES CHARGES CHAUFFAGE DES COPROPRIETAIRES DU 3 5 ET 7 RUE JACQUEMONT DU 3/09/2021 AU 3/03/2022
- 32. INFORMATION POUR LES COPROPRIETAIRES BAILLEURS : GEL DES LOYERS DES LOGEMENTS F ET G
- 33. CONDAMNATION DES TRAPPES DES VIDES ORDURES
- 33.1. Préambule sans vote
- 33.2. PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE CONDAMNATION DES TRAPPES DES VIDES ORDURES
- 33.3. CHOIX DE LA SOCIETE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE CONDAMNATION DES TRAPPES DES VIDES ORDURES
- 33.4. DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 21 DECRET DU 17 MARS 1967)
- 33.5. HONORAIRES SUR TRAVAUX DE CONDAMNATION DES TRAPPES DES VIDES ORDURES
- 33.6. MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX
- 33.7. AFFECTATION DE TOUT OU PARTIE DU FONDS TRAVAUX AU FINANCEMENT DES TRAVAUX DE CONDAMNATION DES TRAPPES DES VIDES ORDURES

- 34. INFORMATION : CAHIER DES CHARGES POUR LA MODERNISATION ET LE CHANGEMENT DES OUVERTURES ET VOLETS
- 35. INFORMATION : SUITE DE LA RESOLUTION N°18 DE L'AG DU 9/01/2020 - MODIFICATION DU RCP
- 36. INFORMATION : TRAVAUX DANS L'APPARTEMENT DE FONCTION DU GARDIEN
- 37. RATIFICATION - NOUVEAU SYSTEME DE CONTROLE DES ACCES AUX PARKINGS
 - 37.1. Préambule sans vote
 - 37.2. PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE RATIFICATION - NOUVEAU SYSTEME DE CONTROLE DES ACCES AUX PARKINGS
 - 37.3. CHOIX DE LA SOCIETE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE RATIFICATION - NOUVEAU SYSTEME DE CONTROLE DES ACCES AUX PARKINGS
 - 37.4. DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 21 DECRET DU 17 MARS 1967)
 - 37.5. HONORAIRES SUR TRAVAUX DE RATIFICATION - NOUVEAU SYSTEME DE CONTROLE DES ACCES AUX PARKINGS
 - 37.6. MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX
 - 37.7. AFFECTATION DE TOUT OU PARTIE DU FONDS TRAVAUX AU FINANCEMENT DES TRAVAUX DE RATIFICATION - NOUVEAU SYSTEME DE CONTROLE DES ACCES AUX PARKINGS
- 38. INFORMATION : ACCES A LA DALLE - MODALITE D'UTILISATION DE LA BARRIERE
- 39. INFORMATION : AFFAIRE SDC HONORE DE BALZAC / MME DUPUIS
- 40. A LA DEMANDE DE MME SCROFANI : INTERDICTION POUR LES COMMERÇANTS D'INSTALLER DES MOBILIERS SUR LES PARTIES COMMUNES DE LA GALERIE MARCHANDE
- 41. A LA DEMANDE DE MME SCROFANI : ENLEVEMENT DES 8 BANCS DISPOSÉS AU NIVEAU DE LA GALERIE MARCHANDE, PARTIE PRIVEE, AUTOUR DU JET D'EAU
- 42. A LA DEMANDE DE MME SCROFANI : AUTORISATION A DONNER AU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES D'ACQUERIR DES LOCAUX COMMERCIAUX SITUES DANS LA GALERIE MARCHANDE
 - 42.1. Préambule sans vote
 - 42.2. PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE A LA DEMANDE DE MME SCROFANI : AUTORISATION A DONNER AU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES D'ACQUERIR DES LOCAUX COMMERCIAUX SITUES DANS LA GALERIE MARCHANDE
 - 42.3. DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 21 DECRET DU 17 MARS 1967)
 - 42.4. HONORAIRES SUR TRAVAUX DE A LA DEMANDE DE MME SCROFANI : AUTORISATION A DONNER AU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES D'ACQUERIR DES LOCAUX COMMERCIAUX SITUES DANS LA GALERIE MARCHANDE
 - 42.5. MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX
- 43. CHAUFFAGE : RENOUVELLEMENT D'ADHESION A COGENERATION 37
- 44. DÉCAISSEMENT DE LA COUCHE SUPERFICIELLE SOUILLÉE PAR L'AMALGAME DE TERRE AU FALUN
 - 44.1. Préambule sans vote
 - 44.2. PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE DÉCAISSEMENT DE LA COUCHE SUPERFICIELLE SOUILLÉE PAR L'AMALGAME DE TERRE AU FALUN

- 44.3. DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 21 DECRET DU 17 MARS 1967)
- 44.4. HONORAIRES SUR TRAVAUX DE DÉCAISSEMENT DE LA COUCHE SUPERFICIELLE SOUILLÉE PAR L'AMALGAME DE TERRE AU FALUN
- 44.5. MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX
- 45. ELAGAGE DES ARBRES DE LA COPROPRIETE
 - 45.1. Préambule sans vote
 - 45.2. PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE ELAGAGE DES ARBRES DE LA COPROPRIETE
 - 45.3. DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 21 DECRET DU 17 MARS 1967)
 - 45.4. HONORAIRES SUR TRAVAUX DE ELAGAGE DES ARBRES DE LA COPROPRIETE
 - 45.5. MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX
 - 45.6. AFFECTATION DE TOUT OU PARTIE DU FONDS TRAVAUX AU FINANCEMENT DES TRAVAUX DE ELAGAGE DES ARBRES DE LA COPROPRIETE
- 46. NETTOYAGE ET VERIFICATION DES GOUTTIERES, CHENEUX ET DESCENTES DES EAUX PLUVIALES
 - 46.1. Préambule sans vote
 - 46.2. PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE NETTOYAGE ET VERIFICATION DES GOUTTIERES, CHENEUX ET DESCENTES DES EAUX PLUVIALES
 - 46.3. DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 21 DECRET DU 17 MARS 1967)
 - 46.4. HONORAIRES SUR TRAVAUX DE NETTOYAGE ET VERIFICATION DES GOUTTIERES, CHENEUX ET DESCENTES DES EAUX PLUVIALES
 - 46.5. MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX
 - 46.6. AFFECTATION DE TOUT OU PARTIE DU FONDS TRAVAUX AU FINANCEMENT DES TRAVAUX DE NETTOYAGE ET VERIFICATION DES GOUTTIERES, CHENEUX ET DESCENTES DES EAUX PLUVIALES
- 47. INFORMATION : NETTOYAGE DU PLAFOND DE LA GALERIE MARCHANDE
- 48. PROVISIONNEMENT DE FONDS EN VUE DU REMPLACEMENT DE TROIS MACHINERIES D'ASCENSEUR ET TOUT AUTRES TRAVAUX NECESSAIRE
 - 48.1. Préambule sans vote
 - 48.2. PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE PROVISIONNEMENT DE FONDS EN VUE DU REMPLACEMENT DE DEUX MACHINERIES D'ASCENSEUR ET TOUT AUTRES TRAVAUX NECESSAIRE
 - 48.3. DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 21 DECRET DU 17 MARS 1967)
 - 48.4. HONORAIRES SUR TRAVAUX DE PROVISIONNEMENT DE FONDS EN VUE DU REMPLACEMENT DE TROIS MACHINERIES D'ASCENSEUR ET TOUT AUTRES TRAVAUX NECESSAIRE
 - 48.5. MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX
 - 48.6. AFFECTATION DE TOUT OU PARTIE DU FONDS TRAVAUX AU FINANCEMENT DES TRAVAUX DE PROVISIONNEMENT DE FONDS EN VUE DU REMPLACEMENT DE TROIS MACHINERIES D'ASCENSEUR ET TOUT AUTRES TRAVAUX NECESSAIRE
- 49. REFECTON DU JOINT DE DILATATION "O'GRILL"

- 49.1. Préambule sans vote
- 49.2. PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE REFECTION DU JOINT DE DILATATION "O'GRILL"
- 49.3. DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 21 DECRET DU 17 MARS 1967)
- 49.4. HONORAIRES SUR TRAVAUX DE REFECTION DU JOINT DE DILATATION "O'GRILL"
- 49.5. MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX
- 49.6. AFFECTATION DE TOUT OU PARTIE DU FONDS TRAVAUX AU FINANCEMENT DES TRAVAUX DE REFECTION DU JOINT DE DILATATION "O'GRILL"
- 50. REFECTION DU JOINT DE DILATATION "COIFFEUR/CREDIT AGRICOLE"
- 50.1. Préambule sans vote
- 50.2. PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE REFECTION DU JOINT DE DILATATION "COIFFEUR/CREDIT AGRICOLE"
- 50.3. DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 21 DECRET DU 17 MARS 1967)
- 50.4. HONORAIRES SUR TRAVAUX DE REFECTION DU JOINT DE DILATATION "COIFFEUR/CREDIT AGRICOLE"
- 50.5. MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX
- 50.6. AFFECTATION DE TOUT OU PARTIE DU FONDS TRAVAUX AU FINANCEMENT DES TRAVAUX DE REFECTION DU JOINT DE DILATATION "COIFFEUR/CREDIT AGRICOLE"
- 51. INFORMATION : NOUVEAUTES CONCERNANT LA RECHARGE DES VOITURES ELECTRIQUES
- 52. INFORMATION : PROCEDURE DE GESTION DES SINISTRES
- 53. NOTE DU SYNDIC CONCERNANT LES RESOLUTIONS DE 53 A 62 PROPOSEES PAR M. ROBILLARD
- 54. A LA DEMANDE DE M. ROBILLARD : Approbation des comptes du syndicat
- 55. A LA DEMANDE DE M. ROBILLARD : Audit des comptes du syndicat
- 56. A LA DEMANDE DE M. ROBILLARD : Travaux dans la salle de bain du logement de fonction du gardien
- 57. A LA DEMANDE DE M. ROBILLARD : Fermeture ceinture parking - Travaux votés et non effectués
- 58. A LA DEMANDE DE M. ROBILLARD : Fond de travaux - Appel de fonds exceptionnel
- 59. A LA DEMANDE DE M. ROBILLARD : Rappel au Syndic
- 60. A LA DEMANDE DE M. ROBILLARD : Rappel au Conseil syndical dans sa mission de contrôle
- 61. A LA DEMANDE DE M. ROBILLARD : Responsabilités incendie 3-5-7 Victor Jacquemont
- 62. A LA DEMANDE DE M. ROBILLARD : Règlement intérieur du Conseil Syndical
- 63. A LA DEMANDE DE M. ROBILLARD : Comptes Bancaires information
- 64. ADMINISTRATION COURANTE

Résolutions proposées

1. ÉLECTION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE

Majorité nécessaire : article 24

2. ÉLECTION DU SCRUTATEUR

Majorité nécessaire : article 24

3. ÉLECTION DU SCRUTATEUR

Majorité nécessaire : article 24

4. ÉLECTION D'UN SECRÉTAIRE

Majorité nécessaire : article 24

5. 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 présenté par sa présidente, Mme Lenoir. Cette résolution ne fait pas l'objet d'un vote.

Rapport du conseil syndical

1- L'incendie de septembre 2021 reste un problème majeur dans la vie de la résidence. Ce problème est suivi de très près par le syndic avec des rencontres régulières avec les sinistrés et, avec l'ensemble du conseil syndical, une recherche pour des gestes de solidarité.

2- Travaux :

L'année 2022 voit la fin des travaux de remplacement des canalisations d'eau froide.

- 3 machineries d'ascenseurs ont été remplacées

- L'étude des joints de dilatation de la dalle s'est poursuivie avec GINGER pour établir les urgences.

- Un travail est mené sur la sécurisation de la galerie derrière les commerces.

- L'appartement de fonction du gardien est remis en état

- Plus : Tous les travaux d'entretien ou de réparation (changement de serrure, de porte de local vide-ordures etc.). Il faut, à ce sujet, remercier M.Vignaud, notre gardien, qui est toujours très réactif lorsqu'on lui signale un dysfonctionnement.

Donc il ne faut pas, en diffusant des informations tendancieuses, dire que rien n'est fait. Cependant compte-tenu de la crise économique majeure dans laquelle nous sommes entrés, il faut sérier les dépenses et se concentrer d'abord sur l'essentiel afin de ne pas accroître le poids des charges. Ce qui prime, pour des bâtiments, est de les mettre hors d'eau, hors feu et ... hors intrusion.

Bonne AG !

A.M Lenoir

Présidente du conseil syndical 2022

Assemblée générale du 24/01/2023

6. **RAPPORT FINANCIER DU CONSEIL SYNDICAL**

Majorité nécessaire : sans vote

RAPPORT FINANCIER DU CONSEIL SYNDICAL

Exercice du 01/10/2021 au 30/09/2022

I – RAPPEL SUR LES APPELS DE FONDS

Certes je vais me répéter encore cette année. Mais je pense que cette information est importante et elle vous évitera la confusion entre les différents appels de fonds que le Syndic émet.

Cette information est dédiée tout particulièrement aux nouveaux copropriétaires.

Nous sommes redevables de plusieurs types d'appels :

- 1) Les appels pour les charges courantes sous forme de provisions pour entretien.
- 2) Les appels pour travaux, selon les résolutions votées en AG.
- 3) La réserve obligatoire de 5 % pour fond de travaux selon la Loi ALUR.

Ces appels de fonds sont exigibles le 1er jour du trimestre.

Les appels de charges correspondent à la provision des dépenses budgétées, pour l'entretien de la Résidence, à savoir : les dépenses de chauffage, d'eau, d'ascenseurs, de frais de gardiennage, ainsi que tous nos contrats d'entretien (ménage, entretien des jardins, VMC, vide-ordures, toitures, canalisation des eaux pluviales et des eaux usées, etc.)

Les appels pour les travaux sont des appels supplémentaires, suite à des résolutions votées ou ratifiées en Assemblée Générale, (comme des travaux d'urgence ou de grosses dépenses).

Ce 2ème type d'appel s'ajoute aux appels de charges.

Le fond de travaux obligatoire suite à la loi ALUR

A préciser que le dépôt minimum obligatoire par la loi est de 5 % du budget prévisionnel N+1

Exemple : pour de 1 600 000 € de budget, l'appel sera de : 80 000 €

II - TRAVAUX VOTÉS EN ASSEMBLÉES GÉNÉRALES PRÉCÉDENTES

1 - Le point sur les provisions pour les dépenses urgentes ASCENSEUR

2a - Depuis 2017, il avait été décidé que nous ayons la provision de 2 machineries complètes d'ascenseurs, « groupe moteur + pesage » pour la somme de 24 000 €.

Suite au Contrôle Veritas de 2021, nous avons changé les 3 ascenseurs

(au 1 - 4 et 5 Place Querville).

Cette année, nous demandons la provision de 3 machineries complètes, pour la somme de 36 000 €, appelée sur le Fond de travaux.

2b - Nous devons être vigilants à l'utilisation de nos ascenseurs.

Les anciennes générations ne sont pas équipées de nouveaux systèmes de pesage.

Lorsqu'il y a un dépassement de charge, l'ascenseur se met en défaut et s'arrête.

Cette panne n'est pas comprise au contrat, elle est à la charge de la cage.

3 – Fermeture de la Galerie - AG 2019 – du 17/01/2019 - résolution 29

Appel de 180 000 €, selon le devis présenté, à l'époque.

En raison de difficultés techniques, la fermeture de la ceinture n'est plus d'actualité.

Cette somme sera recréditée aux Copropriétaires

III – NOTRE TRÉSORERIE

Nous avons plusieurs milliers d'euros qui ne sont pas encaissés.

Avec le sinistre du 3 Septembre 2021, plusieurs copropriétaires sinistrés ne paient pas leurs charges. Nous comprenons que la situation est difficile, mais cela fait un an que la Résidence sert de Banquier. Au 30 Septembre 2022, nous avons 75 000 € de charges non encaissées dont 40 000 € de 13 copropriétaires sinistrés.

IV - LE BUDGET 2021-2022

L'exercice 2021-2022 se termine sans gros sinistres,

Le Budget prévisionnel était de : 1 513 130,00 €

Le Budget réalisé est de : 1 433 234,62 €

Le solde créditeur sera redistribué aux Copropriétaires

V - LE BUDGET PRÉVISIONNEL 2022-2023 et 2023-2024

Pour l'année 2022-2023 nous avons voté un budget de 1 553 550,00 €

Réajusté (avec + 3.8 % sur le budget réalisé 2021-2022) 1 611 822,80 €

Pour l'année 2023-2024, nous proposons le même budget : 1 611 822,80 €

VI - CONCLUSION

Cette année nous sommes dans l'obligation de présenter une résolution pour élaborer un plan pluriannuel de travaux.

Etant donné la complexité de notre Résidence, il est prévu de faire appel à un Cabinet Conseil extérieur, pour nous permettre un meilleur regard sur toutes les dépenses à programmer.

Je signale que le Conseil Syndical de la Résidence Honoré de Balzac a, depuis plusieurs années, créé une Commission Finances, qui se réunit tous les mois (sauf en Août).

Nous faisons au mieux afin de suivre et répartir les différentes dépenses.

Dans la convocation pour l'Assemblée Générale, vous pouvez consulter le RGDD (Relevé Général des Dépenses).

Christiane REBIÈRE

Rapporteur de la Commission Finances 2021-2022

AG du 24/01/2023

7. COMPTE RENDU DE GESTION DU SYNDIC

Majorité nécessaire : sans vote

L'assemblée générale prend acte du rapport de gestion du Syndic présenté par son directeur copropriété, M. Messina. Cette résolution ne fait pas l'objet d'un vote

8. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/10/2021 AU 30/09/2022

Majorité nécessaire : article 24

Pièces annexes :

- L'état financier après répartition, au 30/09/2022 (annexe 1),
- Le compte de gestion général de l'exercice clos réalisé du 01/10/2021 au 30/09/2022, comprenant :
 - Annexe 2 : les charges et produits de l'exercice par nature,
 - Annexe 3 : les opérations courantes par clés de répartition,
 - Annexe 4 : les travaux et opérations exceptionnelles, votés, clôturés,
 - Annexe 5 : les travaux et opérations exceptionnelles, votés, non clôturés, par clés de répartition
- La liste des copropriétaires débiteurs et créditeurs,
- La répartition individuelle transmise préalablement à la présente assemblée générale par courrier séparé,

Modalités de vérification des pièces justificatives des charges :

Les comptes de l'exercice peuvent être vérifiés par tout copropriétaire, le 6ème 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 01/10/2021 au 30/09/2022.

9. AJUSTEMENT DU BUDGET PRÉVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/10/2022 AU 30/09/2023

Majorité nécessaire : article 24

Projet de résolution :

L'assemblée générale fixe le budget de l'exercice à la somme de 1 611 822,80 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).

10. VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/10/2023 AU 30/09/2024

Majorité nécessaire : article 24

Projet de résolution :

L'assemblée générale fixe le budget de l'exercice à la somme de 1 611 822,80 euros.

Elle autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du 1/4 du budget voté, le 1er jour de chaque trimestre.

Rappel :

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

11. INFORMATION : REFONTE DU FONDS TRAVAUX

Majorité nécessaire : sans vote

Information :

À compter du 1er janvier 2023, le fonctionnement du fonds travaux est revu : La cotisation au fonds travaux est obligatoire et ne fera plus l'objet d'un vote en AG.

Seules l'augmentation de la cotisation ou sa suspension sont à voter en AG.

Ce nouveau dispositif entrera en vigueur progressivement en fonction du nombre de lots principaux de l'immeuble (logements, bureaux, commerces) :

- 01/01/2023 pour les immeubles de plus de 200 lots ;
- 01/01/2024 pour les immeubles entre 51 et 200 lots ;
- 01/01/2025 pour les immeubles de moins de 50 lots.

La cotisation au fonds travaux est un levier de financement de travaux futurs, il est donc dans l'intérêt de la copropriété de poursuivre l'abondement du fonds travaux.

Y a-t-il un montant minimum de cotisation ?

Oui, ce montant dépend de l'existence ou non d'un

plan pluriannuel travaux adopté par l'Assemblée Générale.

Cas 1 :

EN L'ABSENCE D'UN PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX (PPT) ADOPTÉ PAR L'AG.

Le montant minimum de la cotisation au fonds travaux représente 5% du budget N+2.

Cas 2 :

EN PRÉSENCE D'UN PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX (PPT) ADOPTÉ PAR L'AG.

Le montant minimum de la cotisation au fonds travaux est le plus important entre 5% du budget N+2 et 2,5% du montant des travaux prévus dans le PPT.

La copropriété peut-elle décider de cotiser au-delà des seuils minimums ?

Oui, le Syndicat de copropriétaires peut décider de cotiser au-delà de ces seuils.

Une décision en AG est nécessaire (majorité de l'article 25 avec possibilité de passerelle de l'article 25-1 si les conditions sont réunies).

En l'absence de PPT, l'AG peut décider de suspendre la cotisation au titre de l'exercice N+2 si le montant du fonds travaux excède le montant du budget N+1.

En présence d'un PPT, l'AG peut décider de suspendre la cotisation au titre de l'exercice N+2 si le montant du fonds travaux excède celui du budget N+1 et que cela représente 50% du montant des travaux prévus au PPT. Les deux conditions sont cumulatives.

Le fonds travaux peut-il financer tout type de travaux ?

Non, l'article 14-2-1 de la loi du 10 juillet 1965 liste les travaux pouvant être financés par le fonds travaux :

1) Élaboration du projet de plan pluriannuel de travaux mentionné à l'article 14-2 et, le cas échéant, du diagnostic technique global mentionné à l'article L. 731-1 du code de la construction et de l'habitation

2) Réalisation des travaux prévus dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale des copropriétaires

3) Réalisation des travaux décidés par le syndic en cas d'urgence, dans les conditions prévues au troisième alinéa du I de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965

4) Réalisation de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants et à la réalisation d'économies d'énergie, non prévus dans le plan pluriannuel de travaux.

12. DÉTERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01/10/2023 AU 30/09/2024

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 rémunéré 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 01/10/2023 au 30/09/2024 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.

13. APPROBATION DU REGLEMENT INTERIEUR DU CONSEIL SYNDICAL

Majorité nécessaire : article 24

Historique :

Le conseil syndical du 12 Janvier 2022 a approuvé la mise à jour du règlement intérieur du conseil syndical (voir document en PJ).

Extrait du compte-rendu du conseil syndical du 12/01/2022 :

"Le règlement intérieur du conseil syndical est approuvé à la majorité, il sera mis en application au prochain CS et présenté au vote de l'assemblée générale qui statue sur les comptes du 01/09/2021 au 30/09/2022".

Ce nouveau règlement intérieur est donc en usage depuis le mois de février 2022.

Projet de résolution :

L'assemblée générale, après avoir délibéré, approuve le nouveau règlement intérieur du conseil syndical.

14. INFORMATION : TABLEAU DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

Majorité nécessaire : sans vote

Veuillez prendre connaissance de la liste des membres actuels du Conseil Syndical en format tableau (voir PJ)

15. DÉSIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

Majorité nécessaire : sans vote

Le Conseil syndical assiste et contrôle la gestion du syndic. En outre, il donne son avis au syndic ou à l'Assemblée générale sur toutes questions concernant le syndicat pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même.

A sa demande, le Conseil syndical peut prendre connaissance, et copie, de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété. Les candidats seront élus pour trois années.

Voici la liste des membres actuels avec la date d'expiration de leur mandat (cela indique les comptes sur lesquels l'Assemblée Générale devra statuer) :

Bâtiment J :

Mme Nicole SARTORI (2021-2022)

M. Claude ROGER (2021-2022)

M. Jean-Luc LARGEAU (2023-2024)

Suppléant : Poste non pourvu

Bâtiment K :

M. Alain GONZALEZ (2021 - 2022)

M. Pascal CHALAYE (2022 - 2023)

M. Laurent SERRAU (2023-2024)

Suppléant : Poste non pourvu

Bâtiment L :

Mme Denise BUSSON (2022 - 2023)

Mme Christiane REBIERE (2021 - 2022)

M. Paul ROBILLARD (2021 - 2022)

Suppléant : Poste non pourvu

Bâtiment M :

Mme Anne-Marie LENOIR (2022 - 2023)

Mme Valérie CHERPIT (2022 - 2023)

SCI DUMAJA (M. Roulet) (2023 - 2024)

Suppléant : Poste non pourvu

Bâtiment N :

M. Madani KIES (2023 - 2024)

Mme Delphine MBOUYOU (2022 - 2023)

Mme Valérie BIZERAY (2023 - 2024)

Suppléant : Poste non pourvu

Bâtiment O :

M. Christian ROY (2023 - 2024)

Mme Céline DELPECH (2023 - 2024)

Mme Odile BOISROME (2023 - 2024)

Suppléant : Poste non pourvu

Commerces :

M. Ali ZIREK (2022 - 2023)

Suppléant : Poste non pourvu

Projet de résolution :

L'Assemblée Générale désigne en qualité de membres du Conseil Syndical, à compter de la présente assemblée et pour une durée de 3 ans, les personnes suivantes élues uninominale :

Majorité nécessaire : article 25-1

15.1 Candidature de M. Paul ROBILLARD

.

Majorité nécessaire : article 25-1

15.2 Candidature de Mme Christiane REBIERE

.

Majorité nécessaire : article 25-1

15.3 Candidature de M. Serge & Nicole SARTORI

.

Majorité nécessaire : article 25-1

15.4 Candidature de M. ou Mme Alain GONZALES

.

Majorité nécessaire : article 25-1

15.5 Candidature de M. Claude ROGER

.

Majorité nécessaire : article 25-1

15.6 Candidature de Mme Isabelle BINOT

.

Majorité nécessaire : article 25-1

15.7 Candidature de ... (en cas de candidature(s) supplémentaire(s) en séance)

.

16. 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 5000 euros TTC le montant des marchés et contrats à partir duquel le conseil syndical est consulté.

17. MISE EN CONCURRENCE DES MARCHÉS ET CONTRATS

Majorité nécessaire : article 25-1

Projet de résolution :

L'assemblée générale fixe à 5000 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.

18. INFORMATION : ENVOI DEMATERIALISE DES CONVOCATIONS ET PROCES VERBAUX D'ASSEMBLEES GENERALES

Majorité nécessaire : sans vote

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.

19. INFORMATION : PPPT, DTG, FONDS TRAVAUX

Majorité nécessaire : sans vote

INFORMATION :

LE PPPT

BASE LÉGALE

Art 14-2 loi 10 juillet 1965 (version au 1er janvier 2023)

ENTRÉE EN VIGUEUR

- 1er janvier 2023 pour les SDC + 200 lots.
- 1er janvier 2024 pour les SDC entre 51 et 200 lots.
- 1er janvier 2025 pour les SDC - 51 lots.

QUI ?

Les immeubles en copropriété à destination partielle ou totale d'habitation.

A l'expiration d'un délai de 15 ans à compter de la date de réception des travaux de construction de l'immeuble.

Puis actualisé tous les 10 ans.

COMMENT ?

A partir d'une analyse du bâti et des équipements de l'immeuble + un diagnostic de performance énergétique (DPE de l'art L. 126-31 CCH), et le cas échéant à partir d'un DTG de l'art L. 731-1 CCH.

CONTENU

1° La liste des travaux nécessaires

...à la sauvegarde de l'immeuble

...à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants

...à la réalisation d'économies d'énergie

...à la réduction des émissions de gaz à effet de serre;

2° Une estimation du niveau de performance au sens de l'article L. 173-1-1 que les travaux mentionnés au 1° permettent d'atteindre;

3° Une estimation sommaire du coût de ces travaux + leur hiérarchisation;

4° Une proposition d'échéancier pour les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire dans les 10 prochaines années.

DISPENSE

Si le DTG ne fait apparaître aucun besoin de travaux au cours des 10 années qui suivent son élaboration (NB: situations rares sinon inexistantes).

AG 1

Le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'AG les modalités d'élaboration du PPPT (NB: concrètement les devis de BET).

Vote à la majorité art 24.

AG 2

Le PPPT est présenté à la première AG qui suit son élaboration ou sa révision.

Le syndic inscrit à l'ordre du jour de cette AG la question de l'ADOPTION DE TOUT OU PARTIE du PPPT (NB: suite à ce vote, le PPPT devient PPT)

Vote à la majorité art 25.

AG 3 et suivantes

Le syndic inscrit à l'ordre du jour les décisions relatives à la mise en œuvre de l'échéancier du PPT (NB: concrètement les résolutions travaux classiques).

Vote à la majorité art 24 pour les travaux d'entretien, et art 25 pour les travaux d'amélioration (exemple : l'ITE)

SANCTIONS

L'AUTORITE ADMINISTRATIVE COMPÉTENTE en matière de police de la sécurité et de la salubrité des immeubles, peut à tout moment demander au syndic de lui transmettre le PPT adopté.

A défaut de transmission dans un délai d'1 mois OU si le PPT transmis ne prescrit manifestement pas les travaux nécessaires à la préservation de la sécurité des occupants de l'immeuble...l'autorité administrative peut élaborer ou actualiser D'OFFICE le PPPT, en lieu et place du SDC et aux frais de ce dernier.

LE DPE COLLECTIF

BASE LEGALE

Art L 126-31 du CCH.

QUI

Tout bâtiment d'habitation collective dont le permis de construire a été déposé avant le 1er janvier 2013.

Le DPE est mis à jour tous les 10 ans, sauf lorsqu'un diagnostic réalisé après le 1er juillet 2021 permet d'établir que le bâtiment appartient à la classe A, B ou C au sens de l'article L. 173-1-1.

QUAND

- avant le 1er janvier 2024 pour les SDC + 200 lots.

- à compter du 1er janvier 2025 pour les SDC entre 50 à 200 lots.

- avant le 1er janvier 2026 pour les SDC - 50 lots.

Art 24-4 loi 10 juillet 1965

Le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'AG qui suit l'établissement d'un DPE :

La question d'un plan de travaux d'économies d'énergie OU d'un contrat de performance énergétique (CPE).

NB : L'obligation prévue au premier alinéa est satisfaite si le PPT inscrit à l'ordre du jour comporte des travaux d'économie d'énergie (NB: ce qui sera sans doute le cas).

LE NOUVEAU FONDS TRAVAUX

BASE LÉGALE

Art 14-2-1 loi 10 juillet 1965 (version au 1er janvier 2023).

QUI

Les immeubles à destination totale ou partielle d'habitation.

QUAND

Au terme d'une période de 10 ans à compter de la date de la réception des travaux de construction de l'immeuble.

POURQUOI ?

Pour faire face aux dépenses résultant :

1° De l'élaboration du PPPT et, le cas échéant, du DTG.

2° De la réalisation des travaux prévus dans le PPT ADOPTÉ par l'AG.

3° Des travaux décidés par le syndic en cas d'urgence (art 18 troisième alinéa du I).

4° Tous les autres travaux nécessaires

...à la sauvegarde de l'immeuble

...à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants

...à la réalisation d'économies d'énergie, non prévus dans le PPT.

COMMENT ?

Cotisation annuelle obligatoire.

Selon les mêmes modalités que celles décidées par l'AG pour le versement des provisions du budget prévisionnel

Le fonds est appelé en clé charges générales et peut être utilisé en clé charges spéciales.

TAUX ET ASSIETTE

Le montant de la cotisation annuelle ne peut être inférieur...

à 2,5 % du montant des travaux prévus dans le PPT adopté

et à 5 % du budget prévisionnel.

L'AG peut voter montant supérieur (majorité art 25).

SUSPENSION

Lorsque le montant du fonds travaux excède le montant du budget prévisionnel.

Lorsque le montant du fonds travaux excède, en outre, 50 % du montant des travaux prévus dans le PPT ADOPTÉ.

STATUT JURIDIQUE

Les sommes versées au titre du fonds travaux sont attachées aux lots (et non aux copropriétaires).

Elles ne donnent pas lieu à un remboursement par le SDC à l'occasion de la cession d'un lot.

L'acquéreur peut consentir à verser au vendeur un montant équivalent à ces sommes en sus du prix de vente du lot.

20. REALISATION DU PROJET DE PLAN PLURIANNUEL DES TRAVAUX

20.1. Préambule sans vote

Majorité nécessaire : sans vote

Dans le cadre de la loi Climat et résilience, le plan pluriannuel de travaux (PPT) devient obligatoire pour les copropriétés de plus de 15 ans. Mais en quoi consiste-t-il réellement ? Le PPT a pour objectif d'anticiper et de planifier les travaux dans les parties communes ainsi que les dépenses liées.

Il répond à trois enjeux principaux : la conservation du bâtiment pour prévenir le mécanisme naturel de son vieillissement, la protection des habitantes et des habitants, et la rénovation énergétique.

Qu'est-ce qu'un plan pluriannuel de travaux (PPT) ?

Le plan pluriannuel de travaux (PPT) est un planning détaillé des travaux collectifs à mener au sein d'une copropriété, échelonné sur 10 ans. Il vise à garantir la sauvegarde de l'immeuble, l'entretien des parties collectives et des équipements communs, et l'amélioration de l'efficacité énergétique.

Le plan pluriannuel de travaux comporte les éléments suivants :

L'inventaire des travaux destinés à rénover l'immeuble et leur classification par ordre de priorité,

La prévision des performances attendues suite à la réalisation des travaux contenus dans le PPT,

Le coût des travaux, évalué approximativement,

La planification des travaux à entreprendre dans les 10 prochaines années.

L'élaboration du projet de PPT (PPPT) découle soit :

D'une analyse préalable du bâti et des équipements de l'immeuble, combinée à un diagnostic de performance énergétique collectif (DPE),

Du diagnostic technique global (DTG) lorsqu'il est obligatoire et son audit énergétique (pour la mise en copropriété d'immeubles de plus de 10 ans et pour ceux ayant fait l'objet d'une procédure d'insalubrité sur demande du syndic).

Le PPT en copropriété est-il obligatoire ?

D'abord retiré de la réforme du droit de la copropriété de 2019, le plan pluriannuel de travaux réintègre finalement le paysage législatif avec la publication au Journal officiel de la loi Climat et Résilience en date du 24 août 2021.

Dans le cadre de la transition énergétique, la loi n°2021-1104 prévoit plusieurs mesures destinées à « faire entrer l'écologie dans nos vies », et jusque dans les immeubles. Dorénavant, le syndicat des copropriétaires aura l'obligation d'élaborer un projet de plan pluriannuel de travaux si le bâtiment a plus de 15 ans.

Cette obligation entrera progressivement en vigueur au cours des prochaines années. Et ce, en fonction du nombre de lots, qu'ils soient résidentiels ou à usage professionnel ou commercial :

Le 1er janvier 2023 pour les copropriétés de plus de 200 lots,

Le 1er janvier 2024 pour celles comptant entre 51 et 200 lots,

Le 1er janvier 2025 pour les copropriétés de 50 lots ou moins.

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 réalisation de travaux de projet de plan pluriannuel de travaux, selon le descriptif joint à la convocation.

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 réalisation de travaux de projet de plan pluriannuel de travaux à l'entreprise SOCOTEC pour un montant de 41832€ TTC.

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 35000 euros HT 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.

20.5. HONORAIRES SUR TRAVAUX DE REALISATION DU PROJET DE PLAN PLURIANNUEL DES 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 0,85% du montant HT des travaux, soit un montant de 297€ 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 visites).

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 », 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 paiement des situations de travaux au fur et à mesure de leur échéance.

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

21. INFORMATION : SECURISATION DE LA VOIE DE CIRCULATION

Majorité nécessaire : sans vote

Information :

Le projet de fermeture de la voie de circulation voté à l'AG de 2019 s'est révélé inadéquat à la solution des problèmes inhérents à la sécurité de cette voie de circulation qui reste ouverte au public de 6h à 22h.

Les projets futurs qui concernent cette voie de circulation se dirigent principalement vers une amélioration de sa surveillance et de sa sécurité, qui pourraient porter à l'installation de caméras supplémentaires, la souscription d'un contrat de surveillance nocturne, l'utilisation d'un maître chien, etc.

Tous ces projets font partie d'un plan de travail dont les conclusions seront présentées à la prochaine assemblée générale.

Le conseil syndical et le syndic feront appel, le cas échéant, à des sociétés de conseil spécialisées dans ce domaine.

22. ANNULATION DE LA RESOLUTION N°29 DE L'AG DU 17/01/2019 (FERMETURE DE LA VOIE DE CIRCULATION)

Majorité nécessaire : article 25-1

Historique :

L'Assemblée Générale du 17/01/2019 a approuvé la résolution 29 retranscrite ci dessous :

"Conditions essentielles des marchés :

Projet estimatif réalisé à la demande du cabinet IVARS-BALLET pour un montant de 162 800,00 euros TTC.

Ce devis consiste en la fourniture/pose de 8 ensembles de portails permettant de fermer les accès à la voie de circulation ceinturant la galerie marchande.

Il conviendra d'ajouter à ces prestations les travaux concernant la signalisation et les marquages dans la voie de circulation.

Résolution : L'Assemblée Générale décide de l'exécution des travaux de clôture des accès à la voie de circulation ceinturant la galerie marchande.

L'Assemblée Générale confie la réalisation de ces travaux aux entreprises retenues en concertation avec le cabinet ... et le Conseil syndical, pour un montant maximum de 180000 euros TTC.

L'Assemblée Générale autorise le syndic à procéder, selon la clé de répartition « CHARGES GENERALES (clé 001) », aux appels de provisions exigibles le 1er avril 2019, le 1er juillet 2019, le 1er octobre 2019 et le 1er janvier 2020, pour 25% par appel.

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."

Projet de résolution :

L'assemblée générale, après avoir délibéré, décide l'annulation de la résolution n°29 de l'AG du 17/01/2019 et le remboursement des sommes non utilisées.

Le remboursement des sommes non utilisées, 180 000 Euros, sera effectué le 01/04/2023

23. ANNULATION DE LA RESOLUTION N° 22 DE L'AG DU 17/02/2022 (MISSION DE MAITRISE D'OEUVRE ET DE CONSEIL)

Majorité nécessaire : sans vote

Historique :

L'assemblée Générale du 17/02/2022 avait voté la résolution n°22 transcrite ci-dessous :

"DANS LE CADRE DU PROJET DE FERMETURE DE LA VOIE DE CIRCULATION AUTOUR DE LA GALERIE MARCHANDE : MISSION DE MAITRISE D'OEUVRE ET DE CONSEIL

Historique :

Le projet de fermeture de la voie de circulation autour de la galerie marchande est toujours d'actualité.

Cette voie de circulation est utilisée (de 6h à 22h) par des personnes extérieures à la résidence, il est nécessaire de prendre toutes les précautions possibles pour éviter que la responsabilité de la copropriété puisse être mise en cause en cas d'accident ou de contentieux.

Il a été décidé de soumettre à la présente assemblée l'approbation d'une mission d'accompagnement par un homme de l'art, avec l'objectif de :

- a) Répondre aux demandes des différentes administrations (mairie, SDIS37, métropole)
- b) Etablir une estimation économique des éventuelles mesures nécessaires à la conformité de la nouvelle installation
- c) Etablir un cahier des charges pour l'appel d'offre aux entreprises.

Projet de résolution :

L'Assemblée Générale, décide de confier à la société EXITIS, la mission d'accompagnement pour le projet de fermeture de la voie de CIRCULATION AUTOUR DE LA GALERIE MARCHANDE (projet déjà approuvé lors de l'assemblée générale du 17/01/2019, résolution numéro 29)

Les honoraires de la société EXITIS sont fixés à 4620 Euros TTC financés en clé « CHARGES COMMUNES GENERALES » : MARCHE TRAVAUX déjà établi"

Projet de résolution :

L'assemblée générale, après avoir délibéré, décide l'annulation de la résolution n°22 de l'assemblée générale du 17/02/2022 et l'annulation du marche travaux de 4620 Euros TTC

24. INFORMATION : RESTITUTION DU RAPPORT DE LA SOCIETE GINGER CEBTP

Majorité nécessaire : sans vote

Information :

Voici le texte de la résolution n°26 approuvée lors de l'assemblée générale du 17/02/2022:

"DESIGNATION D'UN MAITRE D'OEUVRE POUR REALISER L'APPEL D'OFFRES DES TRAVAUX DE REFECTION DES JOINTS DE DILATATION DE LA DALLE

Historique :

La résolution n° 23 de l'assemblée générale du 11/03/2021 avait approuvé le projet de réfection du joint de dilatation coté est (face au 9 Miomandre) ainsi que le devis de la société SMAC d'un montant de 53 148,20 Euros.

Après vérification avec un expert (M. Bernard Lombardi) nous avons remarqué certaines incohérences dans le devis et nous avons demandé une rectification et une mise à jour.

Malgré les différentes échanges et réunions avec la société SMAC nous n'avons pas trouvé un accord qui pourrait nous permettre d'exécuter les travaux tout en surveillant les intérêts de la copropriété.

Nous sommes donc contraints de rechercher une autre société qui puisse effectuer les travaux selon les indications de l'expertise effectuée.

Sous l'impulsion aussi de l'expert mandaté par la copropriété nous vous proposons de nommer un maitre d'œuvre spécialisé dans les travaux de réfection des chaussées, avec les objectifs suivants :

- a) Préparer un cahier des charges pour identifier exactement les besoins et les attentes de la copropriété
- b) Etablir un budget prévisionnel
- c) Réaliser les appels d'offre auprès des sociétés spécialisées
- d) Inscrire ce projet dans le cadre d'un projet plus vaste qui concerne la sauvegarde de la structure de la dalle"

Nous vous informons que le bureau d'étude choisi (GINGER CEBTP) a effectué les relevés et il a édité un rapport (voir PJ).

Les sociétés intervenantes seront consultées sur la base du cahier des charges établi par GINGER (voir PJ) et nous comptons entreprendre les travaux de réfection au début de l'année 2023 au plus tard.

Voici la liste des sociétés consultées :

SMAC

ETANDEX

FREYSSINET

BERGERET

SOPREMA

25. 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.

Projet de 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.

26. INFORMATION : LA SITUATION ACTUELLE DE L'ASP LES FONTAINES

Majorité nécessaire : sans vote

Historique :

La copropriété Honoré de Balzac est membre de l'ASP LES FONTAINES.

L'ASP a principalement en gestion le réseau électrique secouru et l'abonnement à Numéricâble.

Une discussion s'engage sur l'éventuel projet de suppression du réseau secouru. Il faut noter, qu'au préalable, un audit doit être réalisé afin de faire un état de ce réseau, et de contrôler la pertinence de l'installation.

A l'issue de cet audit, trois solutions pourront être envisagées :

- Le maintien du réseau actuel
- L'amélioration du réseau actuel
- La suppression du réseau actuel

Nota : seuls les ERP ont obligation d'avoir un réseau secouru, ainsi en cas de suppression, il faudra envisager la prise en charge de l'installation du réseau secouru par les membres de l'Association.

Avant d'engager ces travaux, il faut étudier la faisabilité, principalement sur l'aspect financier, en étudiant les travaux réalisés au titre du P3 par l'exploitant et ce qui a effectivement été versé au titre de ce P3.

Nous ne pouvons concevoir la suppression de ce réseau, qu'à la double condition, d'avoir l'accord de la mairie de Tours, et l'accord du SDIS.

Par une convention de mise à disposition, la ville de Tours a mis à disposition des installations d'eau surpressée et de secours pour la zone A de la vallée du Cher (1ère ZUP), suite à une délibération du conseil municipal en date du 12/05/1975.

L'article 2 de ladite convention indique que le réseau secouru est issu de la centrale de secours destinée à desservir en courant, en cas de panne électrique du secteur jusqu'à l'ensemble normal secours des ensembles de transformation.

Il est mis à disposition les groupes de surpression, les services généraux des bâtiments (ascenseurs, ventilations mécaniques, éclairage des paliers et escaliers, toutes les parties communes), les sous-stations de chauffage, les parkings souterrains (ventilations mécaniques et éclairage).

La convention est établie pour une durée de 30 années à compter du 1er/09/1971 pour les groupes électrogènes. Il n'y aurait pas de tacite reconduction (article 12).

L'article 13 prévoit une reprise des installations en fin de convention, par la Ville.

Au jour d'envoi de la convocation, nous sommes en attente du retour de la Mairie de Tours afin d'avoir un avis éclairé sur l'état de cette convention, a-t-elle été reconduite ? Dans l'affirmative, dans quelles conditions ?

Le Bureau VERITAS a déjà effectué une étude pour identifier dans chaque résidence appartenant à l'ASP Les Fontaines (dont Honoré de Balzac) le type d'installation nécessaire pour pouvoir ensuite se dégager du réseau secouru.

Les travaux prévus dans le rapport de VERITAS ont été exécutés.

Le projet pour le démantèlement du réseau secouru est toujours en cours et un protocole d'accord a été trouvé entre LIGERIS (qui gère la maison de retraite médicalisée) et EIFPAGE (qui doit installer un groupe électrogène pour la maison de retraite financé par l'ASP).

Nous sommes en attente de la version finale du protocole d'accord (en élaboration chez un avocat spécialisé).

Une fois le protocole signé nous pourrions acter auprès de la mairie de Tours et de Tours Métropole le démantèlement du réseau secouru.

27. INFORMATION : LE BOUCLIER ENERGIE ET SES EFFETS SUR LES COMPTES DE LA COPROPRIETE

Majorité nécessaire : sans vote

Information :

Le décret N° 2022-1430 est paru de 14 novembre 2022 et vient compléter le décret n° 2022-514 du 9 avril 2022 relatif à 'l'aide en faveur de l'habitat collectif résidentiel « face à l'augmentation du prix du gaz naturel ».

Le décret prolonge l'aide couvrant la période du 1er novembre 2021 au 30 juin 2022 en l'étendant jusqu'au 31 décembre 2022.

Le calcul de l'aide est inchangé. Il est toujours à la charge des fournisseurs (DALKIA dans notre cas).

A ce titre la copropriété Honoré de Balzac, pour la période du 1/11/2021 au 30/06/2022 a bénéficié d'un avoir de 81720,17 Euros (au moment de la rédaction de la présente convocation, nous sommes toujours en attente de recevoir le deuxième avoir, pour la période du 1/03/2022 au 30/06/2022, qui correspond à la somme de 49 679,11 Euros).

28. INFORMATION : LE NOUVEAU CONTRAT D'ASSURANCE MULTIRISQUE IMMEUBLE DE LA COPROPRIETE

Majorité nécessaire : sans vote

Information :

Le 17/10/2022 la société QBE a résilié son contrat d'assurance à sa date d'échéance (le 31/12/2022).

Cette pratique est assez courante suite à un sinistre important.

Tout a été mis en oeuvre avec deux courtiers pour rechercher des nouveaux contrats d'assurance avant le 31/12/2022.

Nous vous rappelons que la résiliation de l'assureur QBE n'a aucune incidence sur le déroulement des expertises et les remboursements relatifs à l'incendie du 3/09/2021 et des autres sinistres encore en cours ou qui pourraient se produire jusqu'au 31/12/2022.

29. INFORMATION : SINISTRE DU 3 SEPTEMBRE 2021

Majorité nécessaire : sans vote

INFORMATION :

L'expert judiciaire a rendu son rapport préliminaire suite à la nouvelle expertise judiciaire du 30/08/2022.

Le rapport définitif est attendu le 31 janvier 2023.

Extrait du rapport préliminaire de M. Gargasi (page 9)

"Le 29 avril 2021 une visite des combles a été réalisée avec les techniciens des sociétés PME/ECOFABRIK, KUB ISOLATION et le gardien, salarié du Syndicat des Copropriétaires.

La visite des combles le 29 avril 2021 devait permettre à la société KUB ISOLATION de mettre en oeuvre toutes les protections et équipements permettant de souffler l'isolant minéral ISOLEN 4 selon l'avis technique du CSTB 20/19-416_V1.

Un devis a été établi par la société ECOFABRIK le 11 juin 2021.

Ce document a été régularisé par les Parties le 30 juin 2021."

Extrait du rapport préliminaire de M. Gargasi (page 13)

"Les investigations contradictoires in situ du 30 août 2022 et l'examen des scellés permettent de mettre en évidence des spots avec lampes halogènes encastrés dans les plafonds existants de la zone de départ de l'incendie : bâtiment N, cage n°5. Equipements TBTS anciens, plus de 10 ans pour

certains.

Selon les déclarations de Mr BARRIQUAULT du laboratoire LAVOUE, aucune protection n'a été mise en évidence dans les décombres lors des prélèvements des spots dans la zone de départ de l'incendie: voir le constat d'huissier. De plus, un papier kraft a été identifié sous une cloche dans un comble non sinistré : risque d'incendie sous la cloche installée.

Aucune protection n'a été prévue dans la cage n°5 au devis du 11 juin 2021 par la Sté ECOFABRIK.

Dans ces conditions, les spots halogènes ont été totalement recouverts de l'isolant soufflé ISOLEN 4 mis en oeuvre par la Sté KUB ISOLATION. Le confinement des spots dans le nouvel isolant minéral a engendré la mise à feu des combles 3 jours après les travaux."

Pour un complément d'information concernant les travaux en cours et leur gestion, veuillez trouver en PJ les notes d'information rédigées par M. Pierre Bourbon, l'expert d'assuré qui collabore étroitement avec le Syndic dans la gestion de ce sinistre.

30. INFORMATION : LE REMBOURSEMENT DE SAINES ET OTIS DESTINE AUX COPROPRIETAIRES DU 3 5 ET 7 RUE JACQUEMONT

Majorité nécessaire : sans vote

Information :

Nous vous informons que conformément à la résolution n°29 approuvée lors de l'assemblée générale du 17/02/2022, nous avons demandé et obtenu de la part des entreprises SAINES et OTIS un avoir concernant les prestations non effectuées au 3, 5 et 7 rue V. Jacquemont pour la période du 3/09/2022 au 3/03/2022 (date de la levée partielle de l'arrêté de mise en sécurité de la mairie de Tours).

Le montant de ces avoirs seront attribués exclusivement aux copropriétaires des cages 3, 5 et 7 rue V. Jacquemont.

31. LES CHARGES CHAUFFAGE DES COPROPRIETAIRES DU 3 5 ET 7 RUE JACQUEMONT DU 3/09/2021 AU 3/03/2022

Majorité nécessaire : article 25-1

Historique :

LES CHARGES DES LOGEMENTS SINISTRES LORS DE L'INCENDIE DU 3/09/2021

Texte de la résolution n°29 de l'assemblée générale du 17/02/2022:

"L'arrêté de mise en sécurité établi par la mairie de Tours pour les logements du 3, 5 et 7 de rue V. Jacquemont, suite à l'incendie du 3/09/2021 interdit leur accès à tous les occupants, qui ont dû se reloger.

Cette situation difficile pour les 34 familles impliquées, auxquelles nous adressons toute notre solidarité, pose aussi des questionnements à propos de leur paiement des charges de copropriété.

En ligne de principe l'article 10 de la loi du 10 Juillet 1965 ne permet aucune exception au fait que les copropriétaires doivent régler leurs charges sur la base des différentes clés de répartition et aucune exception n'est possible.

Aux yeux de la loi les copropriétaires sinistrés et relogés restent des copropriétaires et ils sont donc redevables de leurs charges de copropriété.

Il est par contre évident que certaines charges spécifiques des entrées 3, 5 et 7 Rue V. Jacquemont seront réduites par ce que impossible à réaliser et pour lesquelles nous avons déjà demandé un avoir aux sociétés impliquées (nous faisons référence à l'entreprise de ménage et à la maintenance des ascenseurs).

Nous demandons donc à la présente assemblée générale l'autorisation d'attribuer aux cages d'escalier concernées ces avoirs.

Pour ce qui concerne les charges de chauffage, eau chaude et eau froide, l'absence de tout système de comptage individuel (ou même au niveau des cages) rend difficile pour l'instant d'évaluer s'il sera possible d'établir une proposition cohérente et légale, qui pourrait arbitrairement réduire de façon exceptionnelle ces charges pour les logements sinistrés.

Une résolution spécifique sera présentée à la prochaine assemblée générale."

Dans un geste de solidarité envers les copropriétaires sinistrés, nous vous proposons d'attribuer à chaque lot la somme forfaitaire de 200 Euros.

Projet de résolution :

L'assemblée générale, après avoir délibéré, autorise le syndic à attribuer à chaque lot des cages d'escaliers du 3, 5 et 7 rue V. Jacquemont, la somme de 200 Euros. Cette dépense sera financée par le budget courant.

32. INFORMATION POUR LES COPROPRIETAIRES BAILLEURS : GEL DES LOYERS DES LOGEMENTS F ET G

Majorité nécessaire : sans vote

Information :

À partir du 24 août 2022, les loyers des logements dont le diagnostic de performance énergétique est classé F ou G (« passoires énergétiques » ou « thermiques ») ne pourront plus être augmentés. Ce blocage concerne les nouveaux contrats de location et, progressivement les contrats en cours, en fonction de leur reconduction tacite ou de leur renouvellement.

En application de la loi de lutte contre le dérèglement climatique publiée au Journal officiel du 24 août 2021, les loyers des logements dont le diagnostic de performance énergétique (DPE) est classé F ou G (« passoires thermiques ») ne pourront faire l'objet d'aucune hausse. L'entrée en vigueur de cette disposition était programmée un an après la publication de la loi au Journal officiel.

Ce blocage s'applique aux logements loués nus ou meublés. Il concerne aussi bien les nouveaux contrats que les contrats en cours, renouvelés ou tacitement reconduits. L'indexation en fonction de l'indice de référence des loyers ne pourra leur être appliquée à la date anniversaire du bail. D'éventuels travaux de rénovation n'autoriseront pas de hausse, si ces travaux ne changent pas le classement du DPE.

Voir aussi le document en PJ

33. CONDAMNATION DES TRAPPES DES VIDES ORDURES

33.1. Préambule sans vote

Majorité nécessaire : sans vote

Préambule :

Rappel du texte de la résolution n° 24 de l'assemblée générale du 17/02/2022 :

(Rappel du texte de la résolution n° 39 de l'assemblée générale du 11/03/2021 :

"Suite à la recrudescence des actes d'incivilité concernant l'utilisation des vides-ordures et suite aussi à l'incendie qui s'est déclaré dans un des locaux préposés (incendie dû à un acte malveillant), le conseil syndical et le syndic sont sollicités pour trouver une solution pour le bien-être de la résidence.

Sans un changement radical dans le comportement des résidents, à la prochaine Assemblée générale sera présenté un projet pour la fermeture définitive de tous les vides-ordures de la résidence."

Malheureusement nous avons constaté que l'utilisation des vides ordures est de plus en plus problématique.

Le manque de civisme des utilisateurs rend ce système potentiellement dangereux.

La présente résolution sera divisée en deux phases

- a) La présente assemblée générale s'exprimera sur l'adoption ou non du projet de condamner l'utilisation des vides ordures
- b) La prochaine assemblée générale s'exprimera sur le choix de la société, les coûts et le financement

Cette dépense sera attribuée en charges individuelles et les travaux seront organisés cage par cage.

Pour les trappes de vide-ordures directement accessibles, le cout estimé est entre 50 à 100 TTC euros par appartement (selon les modalités utilisées pour la neutralisation des trappes d'accès).

Nous vous rappelons que tous travaux de démontage, en cas de trappe non accessible ou d'aménagement devant la trappe du vide ordure, sera à la charge du copropriétaire concerné.

Nous présentons donc à l'assemblée générale du 24/01/2022 le choix de la société et de la solution à adopter.

33.2. PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE CONDAMNATION DES TRAPPES DES VIDES ORDURES

Majorité nécessaire : article 24

Projet de résolution :

L'assemblée générale décide de l'exécution des travaux de CONDAMNATION DES VIDES ORDURES selon le descriptif joint à la convocation.

L'Assemblée Générale du 17/02/2022 a déjà validé le principe de travaux.

La présente résolution n'est visible qu'à titre indicatif.

33.3. CHOIX DE LA SOCIETE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE CONDAMNATION DES TRAPPES DES VIDES ORDURES

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 CONDAMNATION DES VIDES ORDURES à la société pour un montant de € TTC.

33.4. 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 50000 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.

33.5. HONORAIRES SUR TRAVAUX DE CONDAMNATION DES TRAPPES DES VIDES ORDURES

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.

Projet de résolution :

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation, fixe la rémunération spécifique du syndic à 3.62 % du montant HT des travaux, soit un montant de 1620 € 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 visites).

33.6. 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 BAT J K L M N O, 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 paiement des situations de travaux au fur et à mesure de leur échéance.

33.7. AFFECTATION DE TOUT OU PARTIE DU FONDS TRAVAUX AU FINANCEMENT DES TRAVAUX DE CONDAMNATION DES TRAPPES DES VIDES ORDURES

Majorité nécessaire : article 25-1

Projet de résolution :

Pour le financement des travaux de « CONDAMNATION DES VIDES ORDURES », l'assemblée générale décide de mobiliser% 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.

34. INFORMATION : CAHIER DES CHARGES POUR LA MODERNISATION ET LE CHANGEMENT DES OUVERTURES ET VOLETS

Majorité nécessaire : sans vote

Résolution n°28 votée lors de l'Assemblée générale du 12/01/2017 :

PRESCRIPTIONS DU CAHIER DES CHARGES A RESPECTER INTEGRALEMENT.

IMPORTANT : Aucune entreprise n'est agréée par le syndicat de la copropriété ou par le syndic.

Pour satisfaire cette approche des travaux de changement et de modernisation des fenêtres et baies, il est nécessaire de passer en revue les différents modèles d'ouverture existant actuels, qui ont, selon leur type, des formes et dimensions répétitives... La libre concurrence reste donc bien OUVERTE. Les logements étant équipés d'une VMC, pour assurer le renouvellement d'air, les opercules, ouïes d'entrées d'air doivent être maintenues pour éviter tout déséquilibre dans l'aérodynamisme des habitats.

Article 1 / De la demande de travaux

Tout changement de fenêtres, par bâtiment doit respecter les dimensionnements et formes des fenêtres, tels que définis dans le descriptif qui précède.

Une demande d'accord préalable à l'exécution des travaux et changement doit être adressée au syndic de copropriété, qui s'assurera de la conformité et de la faisabilité de la demande suivant les dispositifs du présent cahier des charges qui a été adopté en Assemblée Générale le 12 janvier 2017 et annexé au Règlement de copropriété.

Une photographie des « existants » est à joindre à la demande

A. Les Types de fenêtres :

Baies avec porte fenêtre :

OUVRANT à la française (idem à l'existant ou baies coulissantes. La totalité des baies sont en verre clair.

Fenêtre simple :

OUVRANT « à la Française » ou « coulissante ordinaire » (pas de galandage).

Fenêtre de cuisine :

Deux types d'ouverture existent selon que cette fenêtre est en façade ou sur un balcon :

- Pour les fenêtres en façade, la majorité des ouvrants est en « basculant à l'italienne », le remplacement pourra se faire soit à l'identique, soit par une « oscillo-basculante, » mais toujours avec un vitrage d'un seul tenant, sans séparation,
- Pour les fenêtres sur balcon, l'ouverture est à la Française, le remplacement sera à faire à l'identique.

Fenêtre de salle de bain ou toilettes :

Pour leur remplacement, possibilité de poser une oscillo-basculante, avec vitre complète sans séparation. Le verre sera de type « cathédrale » ou en verre opacifié ou martelé.

B. La suppression des panneaux en « glasal » :

Ce dernier reste interdit, de même que leur percement ou leur découpage. La constitution de ces panneaux contenant des particules d'amiante.

En cas d'application de peinture pour rénover leur aspect, la peinture devra présenter un degré de stabilité et d'élasticité n'offrant aucune altération visuelle de l'ensemble des divers panneaux de la travée dans laquelle ils s'inscrivent.

Lorsque ces panneaux sont altérés ou ne répondent plus aux critères d'isolation tant hydrique, que thermique, ils peuvent être remplacés dans les mêmes couleurs, et mêmes dimensions, avec des panneaux « sandwich », plans.

Cette disposition particulière devra faire l'objet d'une autorisation de l'assemblée Générale de la copropriété, au même titre que les poses de nouveaux velux.

Article 2 / De la nature des travaux et des matériaux

Le remplacement en rénovation des fenêtres, porte-fenêtres, volets, doit respecter les rythmes architecturaux tant horizontaux que verticaux, et en utilisant des matériaux compatibles en couleur extérieure avec la teinte du bois exotique lasuré.

- Les menuiseries en aluminium, ou bois, seront approchantes de la teinte «marron foncé aspect satiné » (RAL 8017) marron foncé, aspect satiné. Attention, il est préférable désormais de faire références au RAL 8019 pour ce type d'installation.

- Les menuiseries PVC seront en « plaxé » dans une teinte approchant le bois exotique (RAL8016).
- o En aucun cas les structures des ouvertures rénovées ne seront brillantes, car elles devront respecter un aspect satiné.
- o Les couleurs intérieures des menuiseries ne sont pas du ressort de ce cahier des charges, des éléments bicolores peuvent être employés pour autant que la face externe des menuiseries soit en harmonie avec les teintes extérieures définies ci-dessus.

Article 3/ Nature du vitrage, des volets, des « vélux », des stores-bannes, de l'habillage des garde-corps.

A. De la nature du vitrage

Outre l'état des menuiseries, qui assure la pérennité des ouvrages et la valeur des biens de chacun, il ne faut pas négliger les économies d'énergie qu'entraînent les performances énergétiques de ces menuiseries de génération plus récente que les menuiseries d'origine.

La vitrerie sera d'une manière générale de verre clair. Il est préconisé la pose de double vitrage 4-16-4 avec pour certains dans la mesure du possible un gaz argon intérieur renforçant l'isolation thermique ($U_w < 2 \text{ w} / ^\circ\text{C}$).

Cette disposition peut être modifiée si les textes Législatifs régissant les performances énergétiques de bâti fixent de nouvelles normes.

B. De la nature des volets

- Les fenêtres sont pourvues, pour la plupart des séjours et chambres, de volets roulants, à coffre intérieur, avec opercules d'amenée d'air frais nécessaires au fonctionnement des VMC. Ce dispositif d'aération doit impérativement être maintenu pour assurer le renouvellement d'air des appartements,
- Les lamelles de ces volets roulants, d'origine en PVC, d'une teinte blanche sont à commande manuelle intérieure...,
- Ce dispositif de manœuvre peut être remplacé par une commande électrique, type SOMFY ou similaire. Dans ce cas, les lames de volets peuvent être en ALU laqué blanc – léger gris, (ou teinte approchante) et en double peau comportant un remplissage de mousse, ce qui confère à l'ensemble un coefficient d'isolation thermique et phonique qui n'est pas dénué d'intérêt, d'autant qu'ils sont aussi plus faciles d'entretien,
- Les coulisseaux seront en aluminium laqué blanc,
- Les volets des fenêtres des derniers niveaux des bâtiments sont de type dit « à accordéon ».

Ils peuvent être remplacés conformément aux B1 et B2 du présent article. Cependant, dans cette disposition, il sera admis des coffres extérieurs, et coulisseaux, posés en fond de tableau des ouvertures. Les coffres seront d'une teinte laquée blanc et verront leur arête basse en forme de pan coupé, ou en quart de rond afin de ne pas obstruer le passage de la lumière naturelle. Cette disposition sera également applicable aux fenêtres de cuisines, pour autant que leur dispositif de manœuvre ne soit pas gêné par la présence de ces volets.

C. De la Nature des volets extérieurs de vélux

Châssis de toit (type Velux) :

A l'origine, ces fenêtres à éclairage « Zénithal » étaient toutes des « velux », en pose rasante de la couverture ardoise. Leur remplacement doit se faire à l'identique avec verre clair, en coloris de montant gris anthracite ou proche « ardoise ». Ces fenêtres peuvent être équipées de volets dont la couleur doit aussi être gris anthracite, ou proche « Ardoises d'Angers ».

Les volets à fonctionnement photovoltaïque seront admis.

Les lames des volets seront de teinte ardoise-anthracite.

D. De la nature des stores extérieurs sur balcons

Un modèle de stores a été déterminé pour leur pose sur balcon. Le matériau employé devra être durable et ne pas présenter de phénomènes de dégradation. Lorsqu'ils seront pourvus d'un coffre, ce dernier devra être de couleur blanche. Le décor des stores sera constitué de lignes perpendiculaires à l'axe de déroulement en alternant une couleur blanc cassé et un gris moyen, au modèle de ceux existants dans la Résidence. Dans le cas où ce décor ne serait plus fabriqué, un échantillon devra être présenté, avec des couleurs les plus approchantes possibles et devra recevoir l'accord de la copropriété réunie en assemblée générale sur décision prise dans les conditions de la majorité de l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965. Par temps venteux, les stores devront être refermés.

E. De l'habillage des garde-corps de balcons

La pose d'éléments dits « canisses » est permise sous les conditions suivantes :

- La couleur des canisses sera le blanc, et ils seront réalisés dans un matériau qui ne se dégrade pas du fait des conditions météorologiques et de durabilité.

- Leur hauteur ne saurait, en aucun cas dépasser la hauteur de la lice haute du garde-corps.

Les canisses peuvent être remplacées par des treillages, posés en forme losangée, et de même nature et couleur que les canisses, définies ci-dessus.

Article 4 / De la modification de la forme des fenêtres ou des rythmes et harmonie architecturale d'ensemble

Ce dispositif n'entre pas dans les cas traités par le présent cahier des charges et toute demande en ce sens doit faire l'objet d'une demande d'autorisation administrative auprès de la Ville de TOURS ainsi que d'une autorisation préalable de l'assemblée générale autorisant la modification à la majorité de l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 mais au préalable recevra, en amont l'avis et les considérations techniques du Syndic. Il en est de même pour la création de nouveaux velux.

Article 5 / Modifications non prévues dans les dispositions de ce cahier des charges

Ces demandes qui ne peuvent être traitées dans le cadre général, feront l'objet d'un vote de l'assemblée Générale sur présentation d'un dossier comprenant un descriptif d'ouvrage, des vues en plan et des montages photographiques permettant de juger de la faisabilité des ouvrages envisagés.

Article 6 / Condition d'approbation du présent Cahier des charges

Le Présent cahier des Charges, a été approuvé par l'Assemblée Générale de la copropriété, le 12 janvier 2017, en vue d'être annexé au Règlement Général de copropriété.

Article 7 / Ce cahier des charges reste applicable dans toutes ses dispositions.

Le fait de contrevenir à l'une de ces dernières, engage la responsabilité tant du copropriétaire que de l'entreprise qui aura réalisé les travaux et expose, conjointement, les deux parties en présence, aux éventuelles poursuites.

35. INFORMATION : SUITE DE LA RESOLUTION N°18 DE L'AG DU 9/01/2020 - MODIFICATION DU RCP

Majorité nécessaire : sans vote

Information :

L'assemblée générale du 9/01/2020 a approuvé la résolution n°18 retranscrite ci-dessous :

GALERIE MARCHANDE : modalités d'accès à la voie de circulation et aux emplacements de stationnement de la galerie

marchande (art. 26)

L'Assemblée générale, après en avoir délibéré, décide :

- D'interdire l'accès A TOUT VEHICULE SANS EXCEPTION ET A TOUTE PERSONNE ETRANGERE A LA RESIDENCE de 22h00 à 6h00 à la voie de circulation ceinturant la galerie marchande.
- Que cette stipulation implique l'interdiction d'arrêt et de stationnement tous les jours de 22h00 à 6h00 quel qu'en soit le motif, y compris pour les véhicules arrêtés ou stationnés avant 22h00, dans la voie de circulation ou dans les emplacements de stationnement qui s'y trouvent.
- Que cette interdiction s'appliquera à toute personne qu'elle soit copropriétaire, simple occupant ou un tiers à la copropriété, commerçante ou non.
- Que les copropriétaires-bailleurs s'obligeront à informer leur(s) locataire(s) de la présente interdiction.
- Que tout sinistre survenant du fait de l'irrespect de la présente interdiction engagera la responsabilité personnelle du propriétaire du véhicule stationné.

Il est précisé que cette restriction n'est pas applicable aux véhicules visés par la Convention de servitudes des 19 et 23 juin 1976 liant le syndicat à la Ville de Tours.

L'Assemblée générale autorise le syndic à faire réaliser et publier au fichier immobilier (conservation des hypothèques) un modificatif au règlement de copropriété rappelant cette nouvelle stipulation dans le chapitre traitant de « l'usage des parties communes. »

Ce modificatif sera publié sous réserve de l'analyse établie par Me BERBIGIER (cabinet WALTER & GARANCE).

L'Assemblée générale fixe le budget destiné à réaliser cette opération à un montant de 4 000,00 euros appelé selon la clé « CHARGES GENERALES (clé 001) », le 1er avril 2020, le 1er juillet 2020, le 1er octobre 2020 et le 1er janvier 2021, pour 25 % par appel.

Nous vous informons que le modificatif au RCP cité ci-dessus est en cours de publication et qu'il sera désormais opposable aux tiers.

36. INFORMATION : TRAVAUX DANS L'APPARTEMENT DE FONCTION DU GARDIEN

Majorité nécessaire : sans vote

Information :

La résolution n°31 de l'AG du 17/02/2022 a donné l'autorisation à procéder aux travaux suivants dans le logement de fonction du gardien :

- 1) Vérification et mise en conformité de l'installation électrique
- 2) Réparation et éventuel remplacement des volets roulants
- 3) Réparation et éventuel remplacement de certaines fenêtres
- 4) Réfection de la salle de bain

Certaines de ces dépenses ont été financé par un budget spécifique (réfection logement gardien) et d'autres sont financés par le budget de 15000 Euros voté lors de l'AG du 17/02/2022.

Au moment de la rédaction de la présente convocation, les derniers ordres de services (relatifs à la réparation des volets, le remplacement de la fenêtre de la cuisine et la réfection de la salle de bain) ont été envoyés aux sociétés intervenantes.

Les travaux devraient s'achever avant la fin de l'année 2022.

37. RATIFICATION - NOUVEAU SYSTEME DE CONTROLE DES ACCES AUX PARKINGS

37.1. Préambule sans vote

Majorité nécessaire : sans vote

Préambule :

Faire un historique : lié à un diagnostic, issu d'une visite d'immeuble, etc....

37.2. PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE RATIFICATION - NOUVEAU SYSTEME DE CONTROLE DES ACCES AUX PARKINGS

Majorité nécessaire : article 24

Projet de résolution :

L'assemblée générale décide de l'exécution des travaux deselon le descriptif joint à la convocation.

37.3. CHOIX DE LA SOCIETE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE RATIFICATION - NOUVEAU SYSTEME DE CONTROLE DES ACCES AUX PARKINGS

Majorité nécessaire : article 24

Projet de résolution :

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation et en avoir débattu, confie la réalisation des travaux de RATIFICATION - NOUVEAU SYSTEME DE CONTROLE DES ACCES AUX PARKINGS à la société EDETEL pour un montant de 20715,31 € TTC.

37.4. 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 20715,31 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.

37.5. HONORAIRES SUR TRAVAUX DE RATIFICATION - NOUVEAU SYSTEME DE CONTROLE DES ACCES AUX PARKINGS

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.

Projet de résolution :

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation, fixe la rémunération spécifique du syndic à 3,15 % du montant HT des travaux, soit un montant de 594 € 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 4 visites).

37.6. 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 COMMUNES GENERALES », 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 paiement des situations de travaux au fur et à mesure de leur échéance.

37.7. AFFECTATION DE TOUT OU PARTIE DU FONDS TRAVAUX AU FINANCEMENT DES TRAVAUX DE RATIFICATION - NOUVEAU SYSTEME DE CONTROLE DES ACCES AUX PARKINGS

Majorité nécessaire : article 25-1

Projet de résolution :

Pour le financement des travaux de « préciser la nature des 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.

38. INFORMATION : ACCES A LA DALLE - MODALITE D'UTILISATION DE LA BARRIERE

Majorité nécessaire : sans vote

ACCÈS A LA DALLE DE LA RÉSIDENCE HONORÉ de BALZAC

La convention de servitudes établie entre la Ville de Tours et la Société d'Economie Mixte Immobilière de la Ville de Tours (SEMIVIT) rappelle que "l'accès ne sera autorisé qu'aux véhicules ayant un poids maximum en charge de treize tonnes, réparti en quatre tonnes sur l'essieu avant et neuf tonnes sur l'essieu arrière et distants l'un de l'autre de quatre mètres cinquante centimètre au moins".

Préambule :

L'accès à la dalle est réglementé (cf. règlement de copropriété).

Le panneau placé en bas de la rampe est toujours d'actualité.

Les intervenants devront respecter une vitesse raisonnable.

Rappel des horaires d'ouverture de la loge : 08h30-11h45 - 15h00-18h30

1) Personnes autorisées

Seuls sont autorisés de façon permanente :

- SAMU – SMUR – Pompiers - Ambulances
- EDF – Police - La Poste
- Les entreprises assurant l'entretien de la résidence : électricité – toiture – plomberie, ...
- Tours Métropole/Ville de Tours (pour espaces verts, jardins et arrosage)

A ce jour, les infirmières et les docteurs ne sont pas autorisés à circuler sur la dalle avec leur véhicule.

Il y aura des autorisations particulières pour :

- les livraisons de repas à domicile
- les déménagements et emménagements
- les livraisons grand format, (par un livreur extérieur ou par un copropriétaire)
- les travaux effectués par des artisans.

2) Modalités

La barrière fonctionne avec :

- un appel au gardien, au vidéophone de la barrière, pendant les heures d'ouverture,
- un badge temporaire,
- un code éphémère, uniquement pour les services de secours et les entreprises réalisant des travaux pour la résidence.

3) Conditions d'obtention d'un badge temporaire

Les autorisations particulières seront à demander par le copropriétaire ou locataire au gardien au moins 24 h ouvrées à l'avance contre signature, en précisant :

- le nom du copropriétaire ou locataire
- l'adresse de l'intervention
- le nom de l'entreprise
- la durée des travaux (afin de définir la durée du badge attribué)
- un chèque de caution de 50 € (qui vous sera restitué au retour du badge)

Le badge attribué aura une durée déterminée et sera automatiquement désactivé à la fin du délai.

Si les travaux se prolongent, il faudra le signaler au gardien.

4) Participation

Cette autorisation d'accès sur la résidence est gratuite.

Néanmoins, la caution forfaitaire de 50 € sera imputée au copropriétaire en cas de non-restitution du badge.

5) Autorisations de stationner

L'autorisation datée et signée par le gardien lui sera remise en même temps que le badge.

L'autorisation de stationner sera posée derrière le pare-brise.

Horaire d'autorisation exceptionnelle de stationnement sur la dalle : de 8h00 à 19h00

6) Remarques

Le gardien aura la liste des personnes autorisées et tous les numéros de badge.

Toute personne utilisant un badge usurpé se verra refuser l'accès à la dalle ainsi que l'entreprise qui aura remis son badge (désactivation immédiate du badge).

Le gardien passera régulièrement sur la dalle pour vérifier les véhicules en stationnement.

39. INFORMATION : AFFAIRE SDC HONORE DE BALZAC / MME DUPUIS

Majorité nécessaire : sans vote

Information :

Nous vous informons que l'affaire qui oppose le Syndicat des Copropriétaires Honoré de Balzac à Mme Dupuis à été plaidé le 8/11/2022 à la cour d'appel d'Orleans.

Le délibéré est attendu pour le 24/01/2023

40. A LA DEMANDE DE MME SCROFANI : INTERDICTION POUR LES COMMERÇANTS D'INSTALLER DES MOBILIERS SUR LES PARTIES COMMUNES DE LA GALERIE MARCHANDE

Majorité nécessaire : article 25-1

Informations préalables :

Le centre commercial fait partie de la Résidence Honoré de Balzac et participe de son attrait en raison des commerces et services qu'il propose. Cet attrait se délite depuis des années pour diverses raisons dont l'installation sur les parties communes de mobiliers divers ou denrées alimentaires par certains commerçants.

S'agissant des tables et des chaises et/ou des denrées alimentaires, il est demandé que leur installation soit dorénavant interdite.

S'agissant des mobiliers publicitaires, type oriflamme, chevalet, présentoir, ceux-ci sont tolérés sous réserve qu'ils soient positionnés à proximité de la devanture du commerce et rentrés pendant les horaires de fermeture de celui-ci.

Projet de Résolution :

L'assemblée générale :

- décide d'interdire l'installation de mobiliers divers ou denrées alimentaires sur les parties communes de la galerie marchande,

- décide de tolérer les mobiliers publicitaires, type oriflamme, chevalet, présentoir, sous réserve qu'ils soient positionnés à proximité de la devanture du commerce et rentrés pendant les horaires de fermeture de celui-ci,

- charge le syndic de faire respecter cette résolution.

41. A LA DEMANDE DE MME SCROFANI : ENLEVEMENT DES 8 BANCs DISPOSÉS AU NIVEAU DE LA GALERIE MARCHANDE, PARTIE PRIVÉE, AUTOUR DU JET D'EAU

Majorité nécessaire : article 25-1

Informations préalables :

Le centre commercial fait partie de la Résidence Honoré de Balzac et participe de son attrait en raison des commerces et services qu'il propose. Cet attrait se délite depuis des années pour diverses raisons dont les regroupements de personnes favorisés par la présence de 8 bancs autour du jet d'eau au niveau de la galerie marchande, partie privée. Ceux-ci sont très peu utilisés par des personnes pour se reposer et/ou profiter de la vue du jet d'eau car ils sont occupés le plus souvent et pendant des heures d'affilée par des personnes qui boivent et fument, et laissent traîner leurs déchets. Cette situation est d'autant plus gênante l'été lorsque les bancs sont occupés jusque tard dans la nuit, nuisant à la tranquillité et au sommeil des copropriétaires les plus proches du centre commercial.

Aussi, il est proposé à l'Assemblée de faire procéder à l'enlèvement des 8 bancs situés autour du jet d'eau sur la partie privée appartenant à la résidence.

Deux devis sont joints :

- SARL ALLIANCE SERVICES du 25/10/222 pour un montant TTC de 617.10 €,

- SAS NGB du 07/11/2022 pour un montant TTC de 770.00 €.

Projet de résolution :

L'assemblée générale :

- décide de l'enlèvement des 8 bancs installés autour du jet d'eau au niveau de la galerie marchande, partie privée,

- retient le devis le mieux-disant de la SARL ALLIANCE SERVICES pour un montant TTC de 617.10 €, montant qui sera financé par le budget courant,

- demande au syndic de faire procéder à l'enlèvement des 8 bancs le plus tôt possible.

42. A LA DEMANDE DE MME SCROFANI : AUTORISATION A DONNER AU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES D'ACQUERIR DES LOCAUX COMMERCIAUX SITUÉS DANS LA GALERIE MARCHANDE

42.1. Préambule sans vote

Majorité nécessaire : sans vote

Informations préalables :

Le centre commercial fait partie de la Résidence Honoré de Balzac et participe de son attrait en raison des commerces et services qu'il propose. Depuis des années, la fermeture de vrais commerces de proximité fait perdre de la valeur à la résidence et donc aux appartements dont nous sommes propriétaires.

Il est à noter que la plupart des commerces ne sont pas exploités par les propriétaires des locaux mais par des locataires.

Afin de favoriser la mixité des commerces et services dans cette galerie commerciale dont le potentiel demeure important, il est proposé que le syndicat des copropriétaires puisse se porter acquéreur des murs de locaux commerciaux mis en vente. Cette démarche permettra au conseil syndical d'avoir le choix de l'activité commerciale qui viendrait s'installer.

42.2. PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE A LA DEMANDE DE MME SCROFANI : AUTORISATION A

DONNER AU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES D'ACQUERIR DES LOCAUX COMMERCIAUX SITUES DANS LA GALERIE MARCHANDE

Majorité nécessaire : article 26-1

Projet de résolution :

L'assemblée générale autorise le syndicat des copropriétaires à se porter acquéreur de murs de locaux commerciaux situés dans la galerie marchande qui seraient mis en vente.

L'Assemblée générale autorise le syndic à constituer une enveloppe budgétaire d'un montant de 100 000,00 euros destinée à financer l'acquisition de locaux commerciaux situés dans la galerie marchande.

Il est institué une délégation de pouvoir au Conseil syndical pour donner son accord au syndic en vue de procéder à la signature de tout acte permettant de procéder aux acquisitions mentionnées ci-dessus.

42.3. 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 :

Cette résolution ne sera pas mise au vote

42.4. HONORAIRES SUR TRAVAUX DE A LA DEMANDE DE MME SCROFANI : AUTORISATION A DONNER AU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES D'ACQUERIR DES LOCAUX COMMERCIAUX SITUES DANS LA GALERIE MARCHANDE

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 0,22 % du montant HT des travaux, soit un montant de 198 € 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 2 visites).

42.5. MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX

Majorité nécessaire : article 26-1

Projet de résolution :

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

Le 01/04/2023 pour 25 %, 01/07/2023 pour 25 %, 01/10/2023 pour 25 %, 01/01/2024 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.

43. CHAUFFAGE : RENOUELEMENT D'ADHESION A COGENERATION 37

Majorité nécessaire : article 24

Projet de résolution :

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré et pris connaissance des explications du Conseil syndical, décide que le syndicat des copropriétaires de la résidence HONORE DE BALZAC renouvelle son adhésion à l'Association COGENERATION 37 (Association loi 1901 n° 618, déclarée le 20/09/2016) et lui verse une cotisation financée par son budget pour un montant limité à deux euros par lot chauffé.

L'Assemblée Générale donne mandat au (à la) Président(e) du Conseil Syndical, ou à défaut tout autre conseiller syndical désigné par le Conseil syndical, pour représenter le Syndicat dans les AG de COGENERATION 37, et ce dans les conditions permises par l'article 27 du décret n°67-223 du 17 mars 1967. Il sera rendu compte de cette mission. Le Conseil Syndical pourra ainsi éclairer l'Assemblée Générale dans sa décision d'engager une action en justice pour la défense des intérêts du Syndicat.

Une action en justice du syndicat pour rejoindre celle de Cogénération 37, et des frais y afférents, ne peut être décidée que par l'Assemblée Générale des copropriétaires.

Pour les contrats négociés et signés entre la copropriété et ses prestataires, il est acté qu'aucune modification ne peut être décidée par Cogénération 37.

Art. 27 al. 2 et s. du D. n° 67-223 du 17 mars 1967 modifié : « Le conseil syndical peut, pour l'exécution de sa mission, prendre conseil auprès de toute personne de son choix. Il peut aussi, sur une question particulière, demander un avis technique à tout professionnel de la spécialité. Les dépenses nécessitées par l'exécution de la mission du conseil syndical constituent des dépenses courantes d'administration. Elles sont supportées par le syndicat et réglées par le syndic. »

Il est précisé que le président du conseil syndical participant à l'AG de COGENERATION 37, doit, préalablement, coordonner avec l'ensemble du conseil syndical la nature et les décisions qui seront prises lors de cette AG.

Le compte rendu de l'AG de COGENERATION 37 doit être mis à disposition de tous les copropriétaires.

44. DÉCAISSEMENT DE LA COUCHE SUPERFICIELLE SOUILLÉE PAR L'AMALGAME DE TERRE AU FALUN

44.1. Préambule sans vote

Majorité nécessaire : sans vote

Préambule :

Cette intervention fait partie du projet initié en 2021 qui a l'objectif de corriger certaines anomalies dans les espaces extérieurs

44.2. PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE DÉCAISSEMENT DE LA COUCHE SUPERFICIELLE SOUILLÉE PAR L'AMALGAME DE TERRE AU FALUN

Majorité nécessaire : article 24

Projet de résolution :

L'assemblée générale décide de l'exécution des travaux de DECAISSEMENT DE LA COUCHE SUPERFICIELLE selon le descriptif joint à la convocation.

44.3. 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 11000 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.

44.4. HONORAIRES SUR TRAVAUX DE DÉCAISSEMENT DE LA COUCHE SUPERFICIELLE SOUILLÉE PAR L'AMALGAME DE TERRE AU FALUN

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 1 % du montant HT des travaux, soit un montant de 99,00 € 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).

44.5. 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 COMMUNES GENERALES, 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 paiement des situations de travaux au fur et à mesure de leur échéance.

45. ELAGAGE DES ARBRES DE LA COPROPRIETE

45.1. Préambule sans vote

Majorité nécessaire : sans vote

Préambule :

Cette intervention fait partie d'un projet global, initié en 2021, qui concerne la réfection des espaces verts de la copropriété

45.2. PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE ELAGAGE DES ARBRES DE LA COPROPRIETE

Majorité nécessaire : article 24

Projet de résolution :

L'assemblée générale décide de l'exécution des travaux d'Elagage des arbres de la copropriété, selon le descriptif joint à la convocation.

45.3. 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 (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.

45.4. HONORAIRES SUR TRAVAUX DE ELAGAGE DES ARBRES DE LA COPROPRIETE

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 1,62 % du montant HT des travaux, soit un montant de 162 € 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).

45.5. 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 COMMUNES GENERALES, 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 paiement des situations de travaux au fur et à mesure de leur échéance.

45.6. AFFECTATION DE TOUT OU PARTIE DU FONDS TRAVAUX AU FINANCEMENT DES TRAVAUX DE ELAGAGE DES ARBRES DE LA COPROPRIETE

Majorité nécessaire : article 25-1

Projet de résolution :

Pour le financement des travaux de Elagage des arbres de la copropriété, 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.

46. NETTOYAGE ET VERIFICATION DES GOUTTIERES, CHENEUX ET DESCENTES DES EAUX PLUVIALES

46.1. Préambule sans vote

Majorité nécessaire : sans vote

Préambule :

Nous constatons une recrudescence des interventions concernant les anomalies dans les gouttières, chéneaux et descentes des eaux pluviales.

Nous proposons au vote l'assemblée générale un projet pour effectuer une vérification de tous ces éléments avec l'objectif de prévenir des situations potentiellement dangereuses (dégâts des eaux, détachement des éléments, etc.)

46.2. PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE NETTOYAGE ET VERIFICATION DES GOUTTIERES, CHENEUX ET DESCENTES DES EAUX PLUVIALES

Majorité nécessaire : article 24

Projet de résolution :

L'assemblée générale décide de l'exécution des travaux de NETTOYAGE ET VERIFICATION DES GOUTTIERES, CHENEUX ET DESCENTES DES EAUX PLUVIALES, selon le descriptif joint à la convocation.

46.3. 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 choisir le prestataire dans la limite d'un montant de 44 000 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.

46.4. HONORAIRES SUR TRAVAUX DE NETTOYAGE ET VERIFICATION DES GOUTTIERES, CHENEUX ET DESCENTES DES EAUX PLUVIALES

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.

Projet de résolution :

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation, fixe la rémunération spécifique du syndic à 2.48% du montant HT des travaux, soit un montant de 990 € 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 visites).

46.5. 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 BATIMENTS", aux appels de provisions exigibles comme suit :

- Le 1/04/2023 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 paiement des situations de travaux au fur et à mesure de leur échéance.

46.6. AFFECTATION DE TOUT OU PARTIE DU FONDS TRAVAUX AU FINANCEMENT DES TRAVAUX DE NETTOYAGE ET VERIFICATION DES GOUTTIERES, CHENEAUX ET DESCENTES DES EAUX PLUVIALES

Majorité nécessaire : article 25-1

Projet de résolution :

Pour le financement des travaux de « préciser la nature des 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.

47. INFORMATION : NETTOYAGE DU PLAFOND DE LA GALERIE MARCHANDE

Majorité nécessaire : sans vote

Information :

Dans le cadre de la préservation et de la valorisation de notre zone commerciale, l'entreprise SAINES effectuera avant la fin de l'année 2022 une intervention pour nettoyer le plafond de la galerie marchande. Au même moment il sera appliqué un traitement préventif contre la formation des toiles d'araignées.

Ce type d'intervention sera programmé chaque année.

Le montant de cette intervention sera financé par le budget courant en "CHARGES COMMERCES".

48. PROVISIONNEMENT DE FONDS EN VUE DU REMPLACEMENT DE TROIS MACHINERIES D'ASCENSEUR ET TOUT AUTRES TRAVAUX NECESSAIRE

48.1. Préambule sans vote

Majorité nécessaire : sans vote

Préambule :

Lors de la vérification quinquennale des ascenseurs (effectuée par l'entreprise BUREAU VERITAS en novembre 2021), les techniciens ont indiqué que certaines machineries seront à remplacer à court terme. Cette situation est étayée tant par le rapport de 2013 remis dans le cadre de la mise en conformité que par le contrôle quinquennal de 2016. Ce dernier précisait que des travaux futurs sur 8 ascenseurs, dont 2 en urgence, seraient à réaliser.

A ce titre, l'Assemblée générale du 12 janvier 2017 a voté un budget de 23 477,98 euros pour l'exécution de ces travaux, ainsi que celle du 18/01/2018.

Il est proposé à l'Assemblée générale de poursuivre cette démarche de provisionnement en vue de réaliser ces travaux à raison de deux installations par an, si nécessaire.

Il est à noter que ces travaux doivent être anticipés puisque, en l'absence de stock disponible, ces travaux réalisés suite à une panne entraîneront une mise à l'arrêt de l'installation pour une durée de 3 mois à compter de la commande.

Conditions essentielles des marchés : OTIS a fourni un devis de remplacement global des machineries pour un montant de 11 738,99 € TTC par ascenseur.

La quote-part individuelle de chacun s'élèvera à un montant situé, selon les cas, entre 50,00 et 150,00 euros.

48.2. PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE PROVISIONNEMENT DE FONDS EN VUE DU

REMPLACEMENT DE DEUX MACHINERIES D'ASCENSEUR ET TOUT AUTRES TRAVAUX NECESSAIRE

Majorité nécessaire : article 24

Projet de résolution :

L'Assemblée Générale décide du provisionnement de la somme de 36000 euros TTC, selon les conditions essentielles précisées ci-dessus. L'Assemblée Générale confie la réalisation de ces travaux à l'entreprise OTIS, ou à défaut, à l'entreprise la mieux disante et répondant au mieux des intérêts du syndicat des copropriétaires, pour un montant de 36000 euros TTC.

L'Assemblée Générale autorise le syndic à procéder, selon la clé de répartition « CHARGES ENSEMBLE ASCENSEUR (clé 610) », la somme sera prélevée en totalité sur le montant du fonds travaux le 1er avril 2023

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.

48.3. 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 36000 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.

48.4. HONORAIRES SUR TRAVAUX DE PROVISIONNEMENT DE FONDS EN VUE DU REMPLACEMENT DE TROIS MACHINERIES D'ASCENSEUR ET TOUT AUTRES TRAVAUX NECESSAIRE

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.

Projet de résolution :

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation, fixe la rémunération spécifique du syndic à 1.02% du montant HT des travaux, soit un montant de 297 € 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 visites).

48.5. 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 ENSEMBLE ASCENSEURS, 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 paiement des situations de travaux au fur et à mesure de leur échéance.

48.6. AFFECTATION DE TOUT OU PARTIE DU FONDS TRAVAUX AU FINANCEMENT DES TRAVAUX DE PROVISIONNEMENT DE FONDS EN VUE DU REMPLACEMENT DE TROIS MACHINERIES D'ASCENSEUR ET TOUT AUTRES TRAVAUX NECESSAIRE

Majorité nécessaire : article 25-1

Projet de résolution :

Pour le financement des travaux de « préciser la nature des 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.

49. REFECTION DU JOINT DE DILATATION "O'GRILL"

49.1. Préambule sans vote

Majorité nécessaire : sans vote

Préambule :

Suite à la diffusion du rapport de la société GINGER CEBTP (rapport qui concerne aussi l'état de la dalle), il est évident qu'une attention particulière doit être donnée aux joints de dilatations à travers lesquels les infiltrations génèrent des dommages aux commerces et contribuent à l'affaiblissement de la structure.

En utilisant le rapport de GINGER CEBTP ainsi que son cahier des charges, nous proposons au vote de la présente AG la réfection du joint "O'Grill"

49.2. PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE REFECTION DU JOINT DE DILATATION "O'GRILL"

Majorité nécessaire : article 24

Projet de résolution :

L'assemblée générale décide de l'exécution des travaux de REFECTION DU JOINT DE DILATATION O'GRILL selon le descriptif joint à la convocation.

49.3. 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 66000 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.

49.4. HONORAIRES SUR TRAVAUX DE REFECTION DU JOINT DE DILATATION "O'GRILL"

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 0.33 % du montant HT des travaux, soit un montant de 198 € 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).

49.5. 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 » (libellé), 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 paiement des situations de travaux au fur et à mesure de leur échéance.

49.6. AFFECTATION DE TOUT OU PARTIE DU FONDS TRAVAUX AU FINANCEMENT DES TRAVAUX DE REFECTION DU JOINT DE DILATATION "O'GRILL"

Majorité nécessaire : article 25-1

Projet de résolution :

Pour le financement des travaux de « préciser la nature des 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.

50. REFECTION DU JOINT DE DILATATION "COIFFEUR/CREDIT AGRICOLE"

50.1. Préambule sans vote

Majorité nécessaire : sans vote

Préambule :

Suite à la diffusion du rapport de la société GINGER CEBTP (rapport qui concerne aussi l'état de la dalle), il est évident qu'une attention particulière doit être donnée aux joints de dilatations à travers lesquels les infiltrations génèrent des dommages aux commerces et contribuent à l'affaiblissement de la structure.

En utilisant le rapport de GINGER CEBTP ainsi que son cahier des charges, nous proposons au vote de la présente AG la réfection du joint "COIFFEUR/CREDIT AGRICOLE"

50.2. PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE REFECTION DU JOINT DE DILATATION "COIFFEUR/CREDIT AGRICOLE"

Majorité nécessaire : article 24

Projet de résolution :

L'assemblée générale décide de l'exécution des travaux de REFECTION DU JOINT DE DILATATION COIFFEUR/CREDIT AGRICOLE selon le descriptif joint à la convocation.

50.3. 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 66000 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.

50.4. HONORAIRES SUR TRAVAUX DE REFECTION DU JOINT DE DILATATION "COIFFEUR/CREDIT AGRICOLE"

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 0.33% du montant HT des travaux, soit un montant de 198€ 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).

50.5. 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 COMMUNES GENERALES, 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 paiement des situations de travaux au fur et à mesure de leur échéance.

50.6. AFFECTATION DE TOUT OU PARTIE DU FONDS TRAVAUX AU FINANCEMENT DES TRAVAUX DE REFECTION DU JOINT DE DILATATION "COIFFEUR/CREDIT AGRICOLE"

Majorité nécessaire : article 25-1

Projet de résolution :

Pour le financement des travaux de « préciser la nature des 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.

51. INFORMATION : NOUVEAUTES CONCERNANT LA RECHARGE DES VOITURES ELECTRIQUES

Majorité nécessaire : sans vote

Information :

Issus de la Loi Climat & Résilience, deux décrets parus l'été 2022 permettent d'encadrer le déploiement de la solution de recharge des véhicules électriques sans frais pour la copropriété.

Le décret n° 2022-959 du 29 juin 2022 qui définit le contenu de la convention

signée entre le syndicat des copropriétaires et l'opérateur de recharge lorsque celui-ci s'engage à installer, sans frais pour le syndicat des copropriétaires, une infrastructure collective qui rend possible l'installation ultérieure de points de recharge pour véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Ladite convention précise les conditions d'installation, de gestion, d'entretien et de remplacement de l'infrastructure collective par l'opérateur.

En plus de prévoir la gratuité de ces prestations pour le syndicat des copropriétaires, la convention précise le montant des sommes dont le paiement incombera aux utilisateurs qui demanderont la création d'un ouvrage de branchement individuel

alimenté par cette infrastructure collective.

Elle définit également les délais d'intervention et les conditions dans lesquelles l'opérateur devra intervenir et accéder aux parties et équipements communs de l'immeuble pour l'installation, la gestion et l'entretien de l'infrastructure collective.

Le décret n° 2022-1249 du 21 septembre 2022 qui définit les modalités de prise en charge, par le gestionnaire du réseau public de distribution d'électricité et le syndicat des copropriétaires, de l'installation d'une infrastructure collective relevant du réseau public d'électricité permettant l'installation ultérieure de points de recharge pour véhicules électriques.

La convention pourra prévoir, à la demande du Syndicat des copropriétaires, d'intégrer dans les travaux réalisés par ENEDIS les travaux annexes nécessaires à la mise en oeuvre de la solution, de sorte que la solution soit sans frais pour la copropriété.

Le décret précise les modalités de dimensionnement de l'IRVE ainsi que les principes de détermination de la quote-part que chaque demandeur devra verser pour s'y raccorder. Il précise également le contenu de la convention de raccordement qui sera conclue entre le gestionnaire de réseau et le syndicat des copropriétaires, ainsi que les indemnités dues par le gestionnaire du

réseau public de distribution en cas de dépassement du délai d'installation prévu à la convention.

À noter toutefois que la mise en place de la solution détaillée dans le décret n° 2022-1249 du 21 septembre 2022 devrait être applicable à partir de 2023, sous réserve de la parution des textes réglementaires complémentaires (arrêtés) et des paramètres techniques et financiers définis par le régulateur (CRE).

Selon le même principe que celui mis en place avec la future "solution sans frais ENEDIS", LOGIVOLT TERRITOIRES, filiale à 100% du groupe Caisse des Dépôts, propose une offre de financement d'une infrastructure de recharge collective installée par un opérateur référencé LOGIVOLT TERRITOIRES (4 des 10 opérateurs référencés le sont également par votre Syndic FONCIA : WAAT, BORNES SOLUTIONS, PARK'N PLUG et ZEPHYRE).

LOGIVOLT finance l'intégralité des coûts (nets de subventions éventuelles) de l'installation de l'infrastructure collective nécessaire aux futurs raccordements de bornes de recharge (prééquipement de 100 % des places de stationnement et de l'installation de puissance permettant

d'alimenter jusqu'à 20 % des places). Seuls les résidents qui souhaiteront se raccorder à l'infrastructure ultérieurement paieront un droit de connexion à l'opérateur retenu au moment du raccordement de leur borne à l'infrastructure collective.

LOGIVOLT TERRITOIRES reste propriétaire de l'infrastructure collective jusqu'au raccordement de 20% des places de parking. A l'issue d'un délai de 3 ans, la copropriété pourra exercer une option de rachat de l'infrastructure.

Le syndic et le conseil syndical restent en attente des précisions concernant la "solution sans frais ENEDIS", avant de proposer une solution au vote de l'assemblée générale.

52. INFORMATION : PROCEDURE DE GESTION DES SINISTRES

Majorité nécessaire : sans vote

Information :

Après des années de négociation entre assureurs, la convention d'indemnisation et de recours des sinistres immeuble (IRSI) a vu le jour en juin 2018. Elle établit de nouvelles règles d'indemnisation, de nouveaux acteurs afin de simplifier et accélérer la gestion des sinistres dégâts des eaux et incendies de faible ampleur.

Qu'est-ce que la convention IRSI ?

La convention IRSI (convention d'Indemnisation et de Recours des Sinistres Immeubles) succède à partir de juin 2018 à la convention CIDRE entrée en vigueur en 2002. Considérée comme vieillissante c'est désormais IRSI qui prend en charge le traitement des dégâts des eaux et également, c'est une nouveauté, de l'incendie. Cette nouvelle convention a pour but de simplifier et accélérer le traitement et le règlement des sinistres dégâts des eaux et incendie pour une meilleure qualité de gestion du sinistre.

Dans quels cas s'applique la convention ?

Il y a des conditions d'application à la convention IRSI, l'ensemble des critères ci-dessous doivent être remplis. Pour que la présente convention s'applique, le sinistre dégât des eaux ou bien un incendie doit :

- 1) survenir dans un immeuble généralement occupé sous réserves de cas d'exclusion indiquée dans la convention,
- 2) toucher au moins deux sociétés d'assurances adhérentes à la présente convention et garantissant le sinistre,
- 3) l'origine du sinistre doit être située dans l'immeuble ou l'immeuble mitoyen,
- 4) entraîner des dommages matériels n'excédant pas par local sinistré le plafond de la convention

Les cas exclus

Si le sinistre a pour origine une multitude de causes dont l'une d'elle n'est pas couvert par la convention, ce sinistre sera traité intégralement hors convention.

En cas de dégât des eaux, sont notamment exclus de la convention :

Les infiltrations par façades, murs enterrés ;

Les phénomènes de condensation ou d'humidité sans relation avec un dégât des eaux relevant de la présente Convention ;

Les eaux de ruissellement, débordements de cours d'eau, refoulements d'égouts, inondations, dommages de mouille consécutifs à la destruction totale ou partielle de la toiture dus aux tempêtes, grêles, poids de la neige.

Si le sinistre n'entre pas dans la convention, deux cas sont possibles, d'autres conventions peuvent s'appliquer notamment CIDE-COP ou bien le sinistre sera réglé par droit commun.

En cas d'incendie, sont notamment exclus de la présente convention :

Les phénomènes naturels (foudre, éruption volcanique, ...) donnant lieu ou non à un arrêté de catastrophes naturelles ainsi que les feux de forêts,

Les événements relevant du régime légal des catastrophes technologiques,

Les événements imputables à un ou plusieurs véhicule(s) terrestre(s) à moteur.

53. NOTE DU SYNDIC CONCERNANT LES RESOLUTIONS DE 53 A 62 PROPOSEES PAR M. ROBILLARD

Majorité nécessaire : sans vote

INFORMATION :

Le syndic a reçu par lettre RAR une demande de la part de M. Robillard concernant l'ajout de dix (10) résolutions à l'ordre du jour de la présente assemblée générale (vous les retrouverez à partir de la n° 53 à la n° 62).

Certaines de ces résolutions sont un doublon d'autres résolutions déjà votées, d'autres présentent des imprécisions qui nécessitent des clarifications.

Pour clarifier ou corriger certaines informations nous avons décidé, le cas échéant, d'inclure des commentaires en amont des résolutions n° 53 à n° 62.

54. A LA DEMANDE DE M. ROBILLARD : Approbation des comptes du syndicat

Majorité nécessaire : article 24

"NOTE DU SYNDIC :

Doublon de la résolution n°8 de la présente AG

L'idée de faire appel à un réviseur des comptes est intéressante, mais ce mandat devrait être donné à une société spécialisée dans ce domaine.

Pour ce qui concerne les comptes de l'année 2021/2022 la commission finance a effectué onze (11) vérifications des comptes (une par mois sauf pour le mois d'août). Pendant ces vérifications chaque facture est analysée et, le cas échéant, approuvée pour le paiement.

Proposer, malgré tout, de ne pas approuver les comptes (qui de ce fait ne seront pas opposables en cas de vente ou de contentieux) est un acte étonnant qui témoigne aussi peu de considération pour le travail de la commission finance et des comptables du syndic."

HISTORIQUE :

C'est une bonne pratique que de réaliser régulièrement un audit externe sur la gestion. Cela permet de s'assurer que les règles sont respectées, valider et implanter les bonnes pratiques, fluidifier la gestion au quotidien. Si nécessaire de faire les corrections utiles. Le moment d'un changement de gestionnaire est l'opportunité toute désignée pour réaliser ce travail. Le bureau du CS ayant refusé la proposition, des membres du Conseil syndical dont Messieurs Largeau, Robillard et Roulet la soumettent à l'appréciation et au vote de l'Assemblée générale par le truchement des deux résolutions suivantes :

PROJET DE RESOLUTION :

A titre conservatoire, reporter l'approbation des comptes à la remise du rapport d'Audit.

55. A LA DEMANDE DE M. ROBILLARD : Audit des comptes du syndicat

Majorité nécessaire : article 25-1

"NOTE DU SYNDIC :

L'idée de faire appel à un réviseur des comptes est intéressante, mais ce mandat devrait être donné à une société spécialisée dans ce domaine."

HISTORIQUE :

C'est une bonne pratique que de réaliser régulièrement un audit externe sur la gestion. Cela permet de s'assurer que les règles sont respectées, valider et implanter les bonnes pratiques, fluidifier la gestion au quotidien. Si nécessaire de faire les corrections utiles. Le moment d'un changement de gestionnaire est l'opportunité toute désignée pour réaliser ce travail. Le bureau du CS ayant refusé la proposition, des membres du Conseil syndical dont Messieurs Largeau, Robillard et Roulet la soumettent à l'appréciation et au vote de l'Assemblée générale par le truchement des deux résolutions suivantes :

PROJET DE RESOLUTION :

Réalisation d'un audit sur la base du devis joint présenté par l'ARC pour la somme de 3090.00 euros.

56. A LA DEMANDE DE M. ROBILLARD : Travaux dans la salle de bain du logement de fonction du gardien

Majorité nécessaire : article 24

"NOTE DU SYNDIC :

L'assemblée générale a déjà approuvé le budget pour ces travaux et les travaux ont déjà été approuvés."

Historique :

La rénovation de la salle de bain de la loge a été promise à Monsieur Vigneau lors de son embauche, il y a plus d'un an maintenant. Suite au désistement de dernière minute de l'entreprise retenue, le bureau du conseil syndical version 2022 n'a pas fait diligence de sa délégation.

Après étude des propositions des 3 devis reçus du syndic en mai 2022, j'ai signifié au conseil syndical que j'allais tenter d'en faire produire un 4ème avec une proposition mieux adaptée à la pièce d'eau et la position des évacuations air et eau. J'ai donc pris sur mon temps et à ma charge de faire réaliser un quatrième devis que je sou mets à l'approbation du syndicat afin que les travaux soient réalisés sans ajouter de délais supplémentaires.

Un groupe de travail s'est réuni et après débats n'a rencontré aucune opposition et s'est prononcé en faveur de la proposition MobilAug. Pour assurer clore ce dossier, je propose la résolution

suivante à laquelle je joins les 4 devis en main :

Projet de résolution :

Approbation du devis MobilAUG pour la réfection de la salle de bain de la loge pour la somme de 8 672,06 euros.

PJ 4 devis GTI Plomberie - EIRL Plombelec 37 - Nicolas Gilbert Plomberie - MobilAug

Ce montant sera financé par le compte travaux déjà voté lors de l'assemblée générale du 17/02/2022

57. A LA DEMANDE DE M. ROBILLARD : Fermeture ceinture parking - Travaux votés et non effectués

Majorité nécessaire : article 24

"NOTE DU SYNDIC :

Doublon de la résolution n°21 de la présente AG"

Historique :

Les travaux de fermeture de la ceinture votés dans la résolution dans une précédente AG ne seront pas faits. Pour cause, ils ne rencontrent pas le cahier des charges qui était d'empêcher les incendies de voiture dans la ceinture. De nombreux membres du conseil syndical proposent la résolution suivante :

Projet de résolution :

Annulation des travaux de fermeture de la ceinture. Libération des fonds affectés à ces travaux.

58. A LA DEMANDE DE M. ROBILLARD : Fond de travaux - Appel de fonds exceptionnel

Majorité nécessaire : article 25-1

"NOTE DU SYDIC :

Doublon de la résolution n°12 de la présente AG"

Historique :

Plusieurs lots commerciaux souffrent d'infiltration d'eau depuis la dalle. Comme l'indique l'Expert Bernard Lombardi dans ses avis rendus, c'est un problème à régler en priorité. Il en va de l'usage et la destination des locaux commerciaux, l'attractivité du centre commercial et de la valorisation

de la résidence. Les fonds libérés par la proposition de l'annulation des travaux de fermeture de la ceinture de parkings sont immédiatement disponibles et déjà dans ou devrait être dans un des comptes bancaires ouvert au nom du syndicat. Ces sommes correspondent environ à +/-10% de notre budget annuel.

Je propose donc qu'une bonne partie des fonds libérés par décision favorable à la résolution "Fermeture ceinture parking : Travaux votés non effectués" soient par un jeu d'écriture immédiatement appelés et restent définitivement acquis aux fonds travaux. La proposition de résolution suivante soutenue par des membres du Conseil syndical dont Madame Cherpit, Messieurs Largeau, Robillard et Roulet :

Projet de résolution :

Au-delà de l'appel du 5% du budget obligatoire prévu par la Loi, le syndicat souhaite que 10% supplémentaire du budget annuel 2022-2023 soit appelés pour être affecté aux fonds travaux.

59. A LA DEMANDE DE M. ROBILLARD : Rappel au Syndic

Majorité nécessaire : sans vote

"NOTE DU SYNDIC:

Dans l'objectif d'unifier le contenu de l'espace client, la loi ELAN précise la liste des documents devant être accessibles en ligne au 1er juillet 2020 dans l'espace sécurisé du syndic.

Le site MyFoncia est visité chaque jour par des dizaines de milliers d'utilisateurs et il est parfaitement conforme aux textes de loi."

Le décret n°2019-502 du 23 mai 2019 a précisé la liste minimale des documents devant figurer dans l'extranet de la copropriété tel que prévu à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965. Parmi ces documents obligatoires :

Non pas que le solde, mais les relevés périodiques des comptes bancaires séparés ouverts au nom du syndicat des copropriétaires.

Les assignations en justice délivrées au nom du syndicat des copropriétaires relatives aux procédures judiciaires en cours et les décisions de justice dont les délais de recours n'ont pas expiré.

La carte professionnelle du syndic, son attestation d'assurance responsabilité civile professionnelle ainsi que son attestation de garantie financière en cours de validité mentionnés à l'article 3 de la loi du 2 janvier 1970 susvisée.

60. A LA DEMANDE DE M. ROBILLARD : Rappel au Conseil syndical dans sa mission de contrôle

Majorité nécessaire : sans vote

En vertu de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, le conseil syndical peut prendre connaissance et copie à sa demande, et après en avoir donné avis au syndic, de toute pièce ou tout document correspondance ou registre se rapportant à la gestion du syndic, et d'une manière générale à l'administration de la copropriété.

Il reçoit tout document intéressant le syndicat des copropriétaires. Cette disposition ne doit pas être interprétée de manière restrictive. N'importe quel conseiller élu qui se donne une mission de contrôle peut se prévaloir des dispositions de la loi.

Il conviendra de relever que le conseil syndical peut prendre connaissance des documents et en demander copie au bureau du syndic que de demander la transmission desdits documents. À cet effet, le législateur a prévu des pénalités de retour pour le syndic récalcitrant qui ne transmettrait pas les documents sollicités.

61. A LA DEMANDE DE M. ROBILLARD : Responsabilités incendie 3-5-7 Victor Jacquemont

Majorité nécessaire : sans vote

"NOTE DU SYNDIC :

Le rapport préliminaire de l'expert judiciaire indique clairement que les causes de l'incendie du 3/09/2021 sont imputables à

- 1) Une mauvaise exécution des travaux d'isolation (notamment une mauvaise protection des installations électriques existantes)
- 2) Un mauvais contrôle et vérification de ces travaux de la part du maître d'œuvre

Néanmoins trois copropriétaires sinistrés ont appelés aussi en responsabilité :

- 1) Le syndicat des copropriétaires Honoré de Balzac (c'est à dire l'ensemble de tous les copropriétaires)
- 2) Deux copropriétaires sinistrés
- 3) Le syndic Foncia

Sera donc le juge qui statuera, le cas échéant, sur cette question de concours en responsabilité."

Les responsabilités seront définies par le Tribunal qui statuera. Aujourd'hui la responsabilité du syndic Foncia est questionnée par des parties présentes au dossier. S'il advenait que la responsabilité de Foncia soit retenue, il ne faut pas exclure que l'une des conséquences directes mesurables est la hausse de trente mille (30 000) euros de notre prime annuelle. Un dommage collatéral non négligeable. Cette responsabilité serait probablement opposable à Foncia qui est assuré pour sa responsabilité. Soit cumulativement 150 000 euros sur les 5 prochaines années.

Quid des prérogatives de notre syndicat de copropriétaires ?

Je pose la question suivante :

Le syndicat s'est-il porté partie civile ne serait-ce qu'à titre conservatoire sur le sinistre incendie ?

62. A LA DEMANDE DE M. ROBILLARD : Règlement intérieur du Conseil Syndical

Majorité nécessaire : article 24

"NOTE DU SYNDIC :

Doublon avec la résolution n°14"

Historique

Déjà prévu en 2014 par le Conseil syndical. L'année 2014 chargée a laissé ce dossier de côté.

Les conseil syndical suivants ont oublié de faire ce travail nécessaire de révision. Cette mise à jour recadre quelques ambiguïtés qui ont été en partie sources de conflits au CS. Voir pièce jointe.

Je propose donc à l'Assemblée générale de valider cette mise à jour nécessaire.

Projet de résolution :

Adoption de la mise à jour du règlement intérieur proposée par les Conseillers actifs Madame Cherpit et Messieurs Largeau, Robillard et Roulet.

63. A LA DEMANDE DE M. ROBILLARD : Comptes Bancaires information

Majorité nécessaire : sans vote

"NOTE DU SYNDIC :

Lors du changement de banque vers la Banque Palatine, les premiers copropriétaires informés ont été ceux qui effectuaient le règlement de leurs charges par virement bancaire. Il n'y a donc rien de fortuit ni rien de secret et FONCIA a toujours communiqué en toute transparence à propos de ce sujet.

Veillez trouver en PJ les attestation des deux livrets où le fond travaux est placé.

Comme toujours la copropriété n'a aucune dépense concernant la gestion des comptes bancaires.

Un sujet traité avec superficialité."

L'an dernier un copropriétaire a, de manière fortuite, découvert que les comptes bancaires du syndicat avaient été transférés de la CIO à la Banque PALATINE. Dans son effort de transparence, je souhaite que FONCIA le syndic expose clairement et en toute transparence à l'ensemble des copropriétaires les conditions de rémunération des importantes sommes détenues par le syndicat et des modalités tarifaires de gestion des comptes à la banque PALATINE.

Rappel : L'article 18, chapitre II de la loi du 10 juillet 1965 précise clairement que le syndicat des copropriétaires peut décider à la majorité de l'article 25 (la majorité des voix du syndicat des copropriétaires), que le compte bancaire soit ouvert dans l'établissement du choix de l'assemblée générale. Cela implique que le conseil syndical se renseigne auprès des autres établissements bancaires afin de vérifier s'ils acceptent d'accueillir le compte de la copropriété et des conditions et modalités tarifaires de gestion des comptes ?

64. ADMINISTRATION COURANTE

Majorité nécessaire : sans vote