

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES
22 AV MARECHAL FOCH
92260 FONTENAY AUX ROSES

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 8 OCTOBRE 2022

L'an 2022 le 8 OCTOBRE à 10h30

Les copropriétaires de l'immeuble **22 AV MARECHAL FOCH - 92260 FONTENAY AUX ROSES** se sont réunis en ASSEMBLEE GENERALE dans la salle de réunion du SYNDIC IMMOGIM – 157 RUE DES BLAINS – 92220 BAGNEUX afin de délibérer sur l'ordre du jour qui leur a été adressé par le syndic IMMOGIM. Sont posés sur le bureau, le règlement de copropriété, les avis de convocation et les accusés de réception de diffusion de l'ordre du jour.

Sont présents ou représentés 6 copropriétaires sur 9 représentants ensemble 608 tantièmes s/ 999 tantièmes.

Sont absents 3 copropriétaires représentant 391 tantièmes s/ 999 tantièmes

DUCAS	114
DUGE DE BERNONVILLE	164
TRINH / XU	113

Après discussion, les résolutions suivantes sont présentées au vote :

1) Constitution du bureau. Art.24

L'assemblée générale, décide de nommer en tant que président de séance, Mr LAFONTAINE

Mise aux voix la résolution a donné lieu au vote suivant :

- ABSTENTION : néant
- POUR : unanimité des votes exprimées
- CONTRE : néant

Résolution adoptée

2) Désignation du scrutateur. Art.24.

L'assemblée générale, décide de nommer scrutateurs Mr LEROY

Mise aux voix la résolution a donné lieu au vote suivant :

- ABSTENTION : néant
- POUR : unanimité des votes exprimées
- CONTRE : néant

Résolution adoptée

3) Désignation du secrétaire Art.24.

L'assemblée générale, décide de nommer en tant que secrétaire LE SYNDIC

Mise aux voix la résolution a donné lieu au vote suivant :

- ABSTENTION : néant
- POUR : unanimité des votes exprimées
- CONTRE : néant

Résolution adoptée

4) RAPPORT de GESTION du syndic et du conseil syndical. Pas de vote.

a) Comptabilité et budget :

Pour mémoire, sur l'exercice :

* En 2015, il a été dépensé 24 143,38€

* En 2016, il a été dépensé 26 373,05€

* En 2017, il a été dépensé 33 043,62€

* En 2018, il a été dépensé 24 043,64€

* En 2019, il a été dépensé 25 665,20€

* En 2020, il a été dépensé 28 285,15€

* En 2021, il a été dépensé 23 313.17€ sur un budget de 26 000€ (on garde les 5 524.80€ en réserve crédit pour faire les travaux en 2022)

b) Dossiers traités et en cours 2020/2021

* **fuite étanchéité cheminée chez Mr LEROY, le couvreur Mr HORN a été réparé pour 1 290€ TTC**
Son assurance a fait un recours sur l'assurance immeuble, qui elle n'indemnise pas la cheminée. Un règlement de 1 005.13€ a été fait au profit de son assurance

*** travaux à faire en 2022**

- État des colonnes de plomberie Devis BATI 9 – (validé AG 2021) – chiffrage actualisé à 6 242.50€
- Remise en état du caniveau en bas de la pente d'accès aux garages, un devis a été demandé à un maçon
- Rafraîchissement plafond hall
- Tableau électrique SGX à changer

* **Vente et documents ALUR** : si vous vendez votre bien, l'agence immobilière ou le notaire doit envoyer un mail au syndic à immogim3@immogim.com afin d'obtenir les documents ALUR. Le délai d'envoi des documents est de 10 jours. Lors de la vente définitive le syndic ne délivre pas l'état daté final sans les coordonnées TELS+MAILS.

5) Approbation des comptes de l'exercice 2021 au vu des annexes comptables jointes. Art.24.

Au vu des documents annexés, et après explications, l'assemblée approuve les comptes de l'exercice 2020 et leur répartition individuelle qui est adressée. Il a été dépensé 23 313.17€. Les appels ayant été faits sur 26 000€, la répartition est créditrice de 5 524.80€. Il est décidé de garder en réserve les 5 524.80€ pour faire les travaux en 2022.

Mise aux voix la résolution a donné lieu au vote suivant :

- ABSTENTION** : néant
- POUR** : unanimité des votes exprimées
- CONTRE** : néant

Résolution adoptée

6) Vote du budget de fonctionnement annuel N 1et N+1 à 26 000€. Art.24

Après discussion, l'assemblée générale vote la majoration du budget prévisionnel de fonctionnement pour l'exercice N N+1, **à 26 000€** jusqu'à l'assemblée annuelle qui statuera sur l'exercice 2023. Les réparations ponctuelles, si elles sont au-delà de la ligne imprévue et avec accord du conseil syndical, feront l'objet d'appel de fonds exceptionnels en cours d'année

Mise aux voix la résolution a donné lieu au vote suivant :

- ABSTENTION** : néant
- POUR** : unanimité des votes exprimées
- CONTRE** : néant

Résolution adoptée

7) Renouvellement du syndic IMMOGIM. Contrat et Honoraires. Art.25/25-1

Après avoir délibéré, l'assemblée décide de renouveler le syndic IMMOGIM, jusqu'à l'assemblée annuelle destinée à approuver les comptes de l'exercice 2021 où en absence de quorum, celle convoquée en seconde lecture par le syndic en exercice. Après avoir délibéré, l'assemblée vote les honoraires annuels de gestion courante du syndic indiqués dans le contrat à savoir 2 156.29€ TTC et vote les tarifications particulières figurant audit contrat. Le contrat est majoré de 1% par rapport à l'exercice précédent. IMMOGIM sera doté d'EXTRANET courant année 2022.

Mise aux voix la résolution a donné lieu au vote suivant :

- ABSTENTION** : néant
- POUR** : unanimité des votes exprimées
- CONTRE** : néant

Résolution adoptée

8) Renouvellement du conseil syndical. MANDAT. Art.25/25-1

a) Après en avoir délibéré, l'assemblée générale désigne jusqu'à la prochaine assemblée :

Mr DE LA FONTAINE, Mr LEROY, Mme COPIKOVA, Mme GUETTIER

Mise aux voix la résolution a donné lieu au vote suivant :

- ABSTENTION** : néant
- POUR** : unanimité des votes exprimées
- CONTRE** : néant

Résolution adoptée

b) L'assemblée donne son accord pour que le conseil syndical s'occupe de quelques menues réparations et de l'entretien des extérieurs dans le cadre d'un budget de 1 500€ HT (hors matériel remboursé sur facture).

Mise aux voix la résolution a donné lieu au vote suivant :

- ABSTENTION : néant**
- POUR : unanimité des votes exprimées**
- CONTRE : néant**

Résolution adoptée

c) donne mandat au conseil syndical d'autoriser le syndic à engager des dépenses urgentes (sans assemblée générale), dans la limite de 5 000€ HT, par dossier.

Mise aux voix la résolution a donné lieu au vote suivant :

- ABSTENTION : néant**
- POUR : unanimité des votes exprimées**
- CONTRE : néant**

Résolution adoptée

9) TRAVAUX DIVERS. Art 24

a) REMISE EN ETAT CANIVEAU bas de la pente ACCES GARAGE

Il est proposé de remettre en état le caniveau en bas de la pente accès au garage. Le syndic va demander à un maçon de passer. Mandat donné au conseil syndical pour valider le devis et faire exécuter les travaux. Budget maximum 5 000€ HT. Un appel de fonds sera fait au moment venu.

Mise aux voix la résolution a donné lieu au vote suivant :

- ABSTENTION : néant**
- POUR : unanimité des votes exprimées**
- CONTRE : néant**

Résolution adoptée

b) RAFRAICHISSEMENT PEINTURE HALL

Il est proposé de donner un coup de neuf au hall de l'immeuble. Mandat donné au conseil syndical pour valider les devis et faire exécuter les travaux dans le cadre d'un budget de 2 000€ HT.

Mise aux voix la résolution a donné lieu au vote suivant :

- ABSTENTION : néant**
- POUR : unanimité des votes exprimées**
- CONTRE : néant**

Résolution adoptée. Pour minimiser les coûts, les travaux de peinture peuvent être fait par le conseil syndical en régie.

10) Vote d'honoraires d'études pour ETAT du GROS ŒUVRE et ETAT THERMIQUE du BATIMENT. Art 24.

Il s'agit de faire le point à l'assemblée, entre propriétaires des PERSPECTIVES pour les années futures.

La dernière loi sur la rénovation énergétique des bâtiments, est celle « CLIMAT et RESILIENCE » du 22 août 2021.

Suivant le nombre de lots dans l'immeuble, le calendrier de la loi est différent mais en tout cas il s'étale jusqu'à 2026.

La loi vise l'interdiction progressive de louer des logements E, F, G.

La loi demande un DPE (diagnostic de performance énergétique) collectif obligatoire entre 2024 et 2026.

La loi demande de fixer un plan pluriannuel de travaux pour le bâtiment.

S'agissant d'un immeuble avec chauffage collectif (sauf à prévoir du chauffage individuel dans tous les appartements – ce qui requiert un vote unanime en assemblée), il paraît utile de constituer un dossier plus complet pour le bâtiment, **puisque certaines actions si elles ont techniquement possibles sont de nature collectives par exemple**; isolation par extérieur des murs, voir le degré d'isolation des menuiseries communes, vérification coefficient d'isolation de l'étanchéité du toit terrasse, amélioration chaufferie collective, amélioration de la ventilation permanente des logements.

Il est proposé de s'attacher les services des plateformes en lien avec l'ADEME de COACH COPRO et par exemple HELLIO qui est un très gros fournisseur d'énergie, pour maximiser les aides possibles au niveau des honoraires d'études.

a) L'assemblée donne son accord pour qu'un DTG soit effectué (Diagnostic de l'état global du bâtiment soit fait ceci inclus l'audit thermique qui est plus complet que le DPE collectif). L'audit se déroule sur plusieurs mois suivant la saison de chauffe/caméra thermique : il signifie également une visite de quelques logements, le recensement du ressenti des habitants (confort trop froid ou trop chaud, humidité etc.), poser des enregistreurs de température si nécessaire, et ensuite préconiser des solutions techniques. BUDGET 6 000€ HT.

Mise aux voix la résolution a donné lieu au vote suivant :

SANS OBJET

b) L'assemblée donne son accord afin qu'une étude succincte payante budget 1 500€ HT soit menée par 1 spécialiste pour établir un cahier des charges des travaux privatifs intérieurs utiles (en attendant des gros travaux collectifs/ ou si ceux-ci ne peuvent pas être effectués au résultat des rapports du DTG/AUDIT THERMIQUE)

(Par exemple catégorie de doubles vitrages, modalités d'isolation par l'intérieur du logement des murs périphériques, section des volumes d'entrées d'air dans les fenêtres, type de ventilation permanente des logements etc.). Bien entendu, ceci sera donné à titre de conseil, le propriétaire étant libre de faire ou pas des travaux privatifs.

Mise aux voix la résolution a donné lieu au vote suivant :

SANS OBJET

c) CECI n'a de sens que si la copropriété veut conserver le chauffage COLLECTIF.

Au niveau de la chaufferie COLLECTIVE fuel. Vote de la consultation du chauffagiste pour devis et ou un bureau d'étude chauffage (2 500€ HT) en lien avec les résultats de celui qui va faire l'Audit Energétique. **Ou étudier passage au chauffage individuel avec 1 devis par appartement en consultant des électriciens.**

Mise aux voix la résolution a donné lieu au vote suivant :

SANS OBJET

d) Dans tous les cas de figure, les budgets annoncés sont donnés à titre indicatif, **le syndic et conseil syndical ont mandat de faire choix de prestataire parmi devis concurrentiel.** En séance, l'assemblée vote successivement sur les budgets indiqués aux lettres a/b/c.

Mise aux voix la résolution a donné lieu au vote suivant :

SANS OBJET

11) QUESTIONS DIVERSES

Plus rien n'était à l'ordre du jour, la séance est levée à 12h00.

Article 42 : « Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent à peine de déchéance être introduites par les copropriétaires absents ou opposants dans un délai de DEUX MOIS à compter de la notification du procès-verbal qui leur est faite par le syndic. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux votés en assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phase dudit alinéa. (Art 42 de la loi du 10/07/65 complétée par décret du 01/01/1986)

PRESIDENT DE SEANCE

SCRUTATEUR

SECRETARE

M LAFONTAINE

IMMOGIM
157 RUE DES BLAINS
92220 BAGNEUX