

**COPROPRIETE
22 AV MARECHAL FOCH
92260 FONTENAY AUX ROSES**

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 14 OCTOBRE 2023

L'an 2023, le 14 OCTOBRE à 10H00

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 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 5 copropriétaires sur 9 représentants **442 tantièmes s/999 tantièmes.**

Sont absents 4 copropriétaires représentant 442 tantièmes s/ 999 tantièmes

CHATELAIN	113
DELIGHTE	102
DUCAS	114
TRINH / XU XIAOLI	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, M LA FONTAINE

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

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

Résolution adoptée

2) Désignation du scrutateur. Art.24.

L'assemblée générale, décide de nommer en tant que scrutateur M LEROY

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

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

Résolution adoptée

3) Désignation du secrétaire Art.24.

L'assemblée générale, décide de nommer en tant que secrétaire, le syndic MME MARQUES

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

- ABSTENTION : néant**
- POUR : unanimité des votes exprimés**
- 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 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€
- * En 2022, il a été dépensé 32 236,94€



b) Dossiers traités et en cours

- * remplacement de la colonne immeuble entre le 4^{ème} et le RDC pour un montant de 6 242.50€
- * création d'un caniveau accès garage pour un montant de 2 552.02€
- * rénovation travaux peinture plafond hall pour 1 180.00€
- * remplacement tableau services généraux pour 1 920.05€

DOSSIER DEBITEUR M DELIGHTE : a ce jour M DELIGHTE est débiteur de 9 699,45€

INFORMATIONS :

RENOVATION ENERGETIQUE DES BATIMENTS

La loi la plus récente sur le sujet de rénovation énergétique des bâtiments, est celle « CLIMAT et RESILIENCE » du 22 août 2021. Suivant le nombre de lots dans l'immeuble et s'il est construit avant 2001, le calendrier de la loi est différent mais en tout cas, il s'étale pour l'instant jusqu'à 2026 :

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

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

Elle demande de fixer un plan pluriannuel de travaux pour le bâtiment.

S'agissant d'un immeuble avec chauffage collectif : il paraît utile tout de même de s'intéresser au sujet puisque certaines actions si elles ont techniquement possibles sont de natures collectives par exemple si on change des vitres ou portes, il faut que ça soit en double vitrage, lorsque l'étanchéité sera à faire en cas de dalles sur plots, il faudra qu'elle ait le bon isolant etc.

* **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 2022 au vu des annexes comptables jointes. Art.24.

Au vu des documents annexés, et après explications, l'assemblée approuve les comptes de l'exercice 2022 et leur répartition individuelle qui est adressée. Il a été dépensé 32 236.94€.

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

- ABSTENTION** : néant
- POUR** : **unanimité des votes exprimés**
- 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 exprimés**
- 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 2023 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 2 682.85€ TTC et vote les tarifications particulières figurant audit contrat. Le contrat est majoré de 1% par rapport à l'exercice précédent.

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

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

Résolution adoptée



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

a) Apres en avoir delibere, l'assemblee generale designe les proprietaire suivant au conseil syndical :
M LA FONTAINE, M LEROY, Mme COPIKOVA, Mme GUETTIER, Mme DUGE DE BERNOVILLE

Mise aux voix la resolution a donne lieu au vote suivant :

- ABSTENTION : neant**
- POUR : unanimité des votes exprimés**
- CONTRE : neant**

Résolution adoptée

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

Mise aux voix la resolution a donne lieu au vote suivant :

- ABSTENTION : neant**
- POUR : unanimité des votes exprimés**
- CONTRE : neant**

Résolution adoptée

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

Mise aux voix la resolution a donne lieu au vote suivant :

- ABSTENTION : neant**
- POUR : unanimité des votes exprimés**
- CONTRE : neant**

Résolution adoptée

9) 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 assemblees generales doivent à peine de déchéance être introduites par les copropriétaires absents ou opposants dans un delai 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 assemblee generale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du delai 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

Leroy Laurent

M LA FONTAINE

L

IMMOGIM
157 RUE DES BLAINS
92220 BAGNEUX