

.....
Copropriété : Magny les Hameaux - (P7)
Ensemble 137 Avenue Claude Nicolas Ledoux
78114 - Magny les Hameaux

Contact : Monsieur Bruno Etienne

Votre Syndic : SAS MANDA
10 rue de Tracy
75002 - PARIS
copro@manda.fr | 0179731112
.....

PARIS, le 3 juin 2024

Objet : Procès Verbal de l'AG du 15 Mai 2024

Chers / Chères Copropriétaires

Veuillez trouver ci-joint le procès-verbal de l'assemblée générale du 15 mai 2024 pour la copropriété Ensemble 137.

Vous souhaitant bonne réception et bonne lecture.

Matthieu - Votre Gestionnaire MANDA (Hello Syndic)



Procès verbal pour l'Assemblée Générale Ordinaire

Copropriété : Magny les Hameaux - (P7)
Ensemble 137 Avenue Claude Nicolas Ledoux
78114 - Magny les Hameaux

Votre Syndic : SAS MANDA
10 rue de Tracy
75002 - PARIS
copro@manda.fr | 0179731112

Date de l'AG : 15 mai 2024 à 19:30

Moyens & Supports : Présentiel - Pôle musical
et associatif Blaise Pascal Salle M.Landais 23
Rue des Écoles Jean Baudin, 78114 Magny - les
- Hameaux

Cher·e·s copropriétaires,

Le 15 mai 2024, les copropriétaires se sont réunis en Assemblée Générale, sur convocation adressée par le syndic, afin de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- 1) BUREAU / Election du président(e) de séance Art. 24 Majorité simple - Clé de vote : Charges Générales
- 2) BUREAU / Election du ou des scrutateurs de séance Art. 24 Majorité simple - Clé de vote : Charges Générales
- 3) BUREAU / Election du secrétaire de séance Art. 24 Majorité simple - Clé de vote : Charges Générales
- 4) RAPPORT / Rapport du Conseil Syndical
- 5) COMPTES / Rééquilibrage des dépenses et des budgets entre ASL et copropriétés
- 6) COMPTES / CONTRATS / Mise en place d'un contrat d'assurance pour la copropriété Art. 24 Majorité simple - Clé de vote : Charges Générales
- 7) COMPTES / Approbation des comptes de l'exercice 2023 Art. 24 Majorité simple - Clé de vote : Charges Générales
- 8) COMPTES / Examen et approbation du budget prévisionnel de l'exercice 2025 Art. 24 Majorité simple - Clé de vote : Charges Générales
- 9) COMPTES / Augmentation du budget prévisionnel de l'exercice 2024 Art. 24 Majorité simple - Clé de vote : Charges Générales
- 10) COMPTES / Montant de la cotisation annuelle du fonds travaux, modalités de placement financier et affectation des produits Art. 25-1 Majorité absolue - Clé de vote : Charges Générales
- 11) COMPTES / Montant de la cotisation au fonds Spécial Toitures Garages pour 2024 à 200 € par garage Art. 24 Majorité simple - Clé de vote : Charges Générales
- 12) COMPTES / Montant de la cotisation au fonds Spécial Toitures Garages pour 2024 à 100 € par garage Art. 24 Majorité simple - Clé de vote : Charges Générales
- 13) COMPTES / Montant de la cotisation au fonds Spécial Toitures Garages pour 2024 à 50 € par garage Art. 24 Majorité simple - Clé de vote : Charges Générales
- 14) SYNDIC / Quitus au Syndic Art. 24 Majorité simple - Clé de vote : Charges Générales
- 15) SYNDIC / Désignation du Syndic et approbation du contrat joint MANDA (ex HELLO SYNDIC) Art. 25-1 Majorité absolue - Clé de vote : Charges Générales
- 16) CONSEIL SYNDICAL / Nomination du conseil syndical Art. 25 Majorité absolue - Clé de vote : Charges Générales
- 17) CONTRATS / Définition des seuils relatifs aux montant des marches et des contrats Art. 24 Majorité simple - Clé de vote : Charges Générales
- 18) VIE DE L'IMMEUBLE / Information sur la possibilité de recevoir les notifications par voie électronique

- 19) VIE DE L'IMMEUBLE / Information sur la possibilité de mettre en place des moyens de participation aux assemblées générales à distance Art. 24 Majorité simple - Clé de vote : Charges Générales
20) Mise en conformité du Règlement de copropriété Art. 24 Majorité simple - Clé de vote : Charges Générales
21) VIE DE L'IMMEUBLE / Autorisation permanente police ou gendarmerie Art. 24 Majorité simple - Clé de vote : Charges Générales
22) Rappel des règles en matière d'installation de caméras de vidéosurveillance
23) Procédures de Recouvrement
24) VIE DE L'IMMEUBLE / Questions diverses

Une feuille de présence mentionnant les noms, prénoms, et adresses de chacun des copropriétaires a été élargée par chacun d'eux lors de l'entrée en séance présentielle ou été tenue au format numérique pour les séances distancielles (visioconférence, par audioconférence ou par un autre moyen de communication électronique) ainsi que les séances en vote par correspondance, dans les conditions prévues à l'Art. 14 du décret du 17 Mars 1967, tant en leur nom personnel, que le cas échéant, à titre de mandataire.
En application de l'Art. 17 al.2 du décret du 17/03/1967, il est précisé que les mandats de vote ont été distribués par l'a.e président.e de séance dans les conditions prévues à l'article 15-1 du même décret.

Copropriétaires présents : Etienne Bruno (1) , Jouve Nicole (1) , Lagorgette (1) , Marty Alexis (1) , MONATE Marie-José (1) , Montagny / Chapron (1) , Rohart nee Thin (1)

Copropriétaires présents via vote par correspondance : BORIE / CHAUVEAU (1)

Copropriétaires représentés : DI PIERRO / LE QUÉRÉ (1) représenté.e.s par M. ETIENNE , Heulme Sylvie (1) représenté.e.s par M. MONTAGNY , Le Billan Patrick (1) représenté.e.s par M. MONTAGNY , Maresca / Verrechia (1) représenté.e.s par M. ROHART , Michel Loic (1) représenté.e.s par M. MONTAGNY , Puimean Chieze (1) représenté.e.s par Mme JOUVE , Roffi Isabelle (1) représenté.e.s par M. ETIENNE , Wroblewski (1) représenté.e.s par Mme JOUVE

► Sur la base de la clé "Charges Générales", sont présents, représentés ou votants par correspondance : 16/18 copropriétaires représentant 16/18 tantièmes

Copropriétaires absents et non représentés : Gay Christian et Corinne (1) , Labalette Richard (1)

► Sur la base de la clé "Charges Générales", sont absents et non représentés : 2/18 copropriétaires représentant 2/18 tantièmes

L'Assemblée est déclarée régulièrement constituée et peut donc valablement délibérer.

1) Résolution n°1

BUREAU / Election du président(e) de séance Art. 24 Majorité simple - Clé de vote : Charges Générales

L'Assemblée Générale désigne, après délibération, comme Président de séance M. ETIENNE conformément à l'article 15 du décret du 17 mars 1967.

Sur une base de calcul de 16 tantièmes :
ont voté pour : 16 copropriétaires représentant 16 tantièmes



En vertu de quoi, cette résolution est adoptée selon les conditions de vote : Art. 24 Majorité simple

2) Résolution n°2

BUREAU / Election du ou des scrutateurs de séance Art. 24 Majorité simple - Clé de vote : Charges Générales

L'Assemblée Générale désigne, après délibération, comme scrutateur M. MONTAGNY conformément à l'article 15 du décret du 17 mars 1967.

Sur une base de calcul de 16 tantièmes :
ont voté pour : 16 copropriétaires représentant 16 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée selon les conditions de vote : Art. 24 Majorité simple

3) Résolution n°3

BUREAU / Election du secrétaire de séance Art. 24 Majorité simple - Clé de vote : Charges Générales

L'Assemblée Générale désigne, après délibération, comme secrétaire de séance M. MASONI - MANDA (syndic) conformément à l'article 15 du décret du 17 mars 1967.

Sur une base de calcul de 16 tantièmes :
ont voté pour : 16 copropriétaires représentant 16 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée selon les conditions de vote : Art. 24 Majorité simple

4) Résolution n°4

RAPPORT / Rapport du Conseil Syndical Sans vote

L'assemblée générale prend acte du rapport du Conseil Syndical, conformément à l'article 22 du décret du 17 mars 1967



5) Résolution n°5

COMPTES / Rééquilibrage des dépenses et des budgets entre ASL et copropriétés Sans vote

Comme déjà précisé en Assemblée Générale de 2023, il convient de rééquilibrer les dépenses qui incombent aux copropriétés (garages et parkings) et celles qui incombent à l'ASL.

Cela est une obligation réglementaire et légale.

C'est le cas de l'assurance qui est obligatoire pour chaque copropriété.

Un état des lieux des contrats et dépenses est fait avec le comité syndical de l'ASL afin de réattribuer les dépenses prises sur l'ASL sur le budget des copropriétés tout en conservant une logique d'ensemble (c'est le cas pour le contrat de maintenance des extincteurs qui assurent la sécurisation de l'ensemble de la résidence).

Cette opération de transfert a d'ores et déjà commencé et cela se fera progressivement en lien avec les conseils syndicaux des copropriétés.

6) Résolution n°6

COMPTES / CONTRATS / Mise en place d'un contrat d'assurance pour la copropriété Art. 24 Majorité simple - Clé de vote : Charges Générales

Préambule explicatif

Historiquement l'ASL possédait un contrat unique d'assurance couvrant l'ASL ainsi que le 6 copropriétés.

La réglementation impose qu'un contrat d'assurance doit être souscrit pour l'ASL indépendamment de l'assurance des copropriétés.

En 2023, afin de respecter la réglementation, nous avons, en consultation avec le Conseil Syndical, souscrit un contrat d'assurance par copropriété et un contrat indépendant pour l'ASL.

Le contrat initial auprès de la MMA d'un montant de 3000 € qui portait sur l'ASL a été résilié.

Deux cabinets de courtage ont été sollicités et le contrat retenu pour la copropriété a été celui du cabinet AIAC auprès de la compagnie AXA pour un montant annuel de 1262 € TTC.

Le contrat d'assurance de votre copropriété court du 1er janvier 2024 au 31 décembre 2024.

Souscrit au 1er juillet 2023, cette dépense non prévue au budget initial a été de 651.07 € TTC pour l'année 2023.

Une mise en concurrence a à nouveau été réalisée en 2024 pour l'ensemble des contrats d'assurance et les propositions de contrat sont soumises pour consultation préalable au conseil syndical.

L'objectif étant multiple :

- être en conformité avec la réglementation en vigueur
- obtenir les meilleures garanties pour votre ASL et vos copropriétés
- regrouper auprès d'un même assureur l'ensemble des contrats pour une optimisation des coûts et de la gestion des dossiers sinistres.

A ce jour, 3 cabinets de courtage ont été sollicités pour proposer de nouveaux contrats pour 2025 : AIAC, SATEC, FILHET ALLARD.

Vote de la résolution

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, donne mandat au syndic et Conseil Syndical pour le choix et la souscription du contrat d'assurance de la copropriété pour 2025 garantissant la meilleure couverture pour un tarif



équivalent.

Sur une base de calcul de 16 tantièmes :
ont voté pour : 16 copropriétaires représentant 16 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée selon les conditions de vote : Art. 24 Majorité simple

7) Résolution n°7

COMPTE / Approbation des comptes de l'exercice 2023 Art. 24 Majorité simple - Clé de vote : Charges Générales

L'Assemblée Générale, après examen des pièces justificatives et annexes comptables jointes à la convocation, approuve les comptes arrêtés au 31/12/2023 tant en ce qui concerne les dépenses s'élevant à, 1 244,12 € que la répartition qui en a été faite.

Les provisions appelées s'élèvent à 990 €, soit un reliquat de 254,12 € dont les quotes-parts respectives seront mises au débit des comptes copropriétaires.

Ce reliquat est principalement dû à la cotisation d'assurance qui n'avait pas été prévue au budget 2023. Veuillez noter que l'impact de la cotisation d'assurance est atténuée par un produit exceptionnel (anciens comptes copropriétaires créditeurs)

Le syndic rappelle qu'en cas de mutation, la régularisation est due par la personne qui est propriétaire au moment de l'assemblée générale qui approuve les comptes de la copropriété, conformément aux dispositions des articles 6-2 et 6-3 du décret du 17 mars 1967.

Pour rappel ou information, le conseil syndical a accès via l'extranet aux factures et à la comptabilité de la copropriété tenue par Hello Syndic, de façon permanente et c'est valable également pour les factures de l'année en cours.

Les copropriétaires ou le conseil syndical peuvent procéder au contrôle des comptes dans le mois précédent l'assemblée générale, sur rendez-vous aux heures ouvrables par accès matériel ou dématérialisé aux documents comptables et pièces justificatives.

Sur une base de calcul de 16 tantièmes :
ont voté pour : 16 copropriétaires représentant 16 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée selon les conditions de vote : Art. 24 Majorité simple



8) Résolution n°8

COMPTES / Examen et approbation du budget prévisionnel de l'exercice 2025

Art. 24 Majorité simple - Clé de vote : Charges Générales

L'Assemblée Générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation élaboré en concertation avec le conseil syndical, et après en avoir délibéré, approuve le budget de l'année 2025 pour un montant de 2 231 €.

Cette augmentation du budget est due à la ligne de dépense "Assurance multi-risques"

Pour faire face aux dépenses de fonctionnement et de gestion courante, le syndic procédera aux appels de fonds. Les provisions seront exigibles le 1er jour de chaque semestre.

Références : résolution adoptée selon les dispositions de l'article 26 du décret du 1967, et conformément à l'article 14-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

Sur une base de calcul de 16 tantièmes :
ont voté pour : 16 copropriétaires représentant 16 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée selon les conditions de vote : Art. 24 Majorité simple

9) Résolution n°9

COMPTES / Augmentation du budget prévisionnel de l'exercice 2024 Art. 24

Majorité simple - Clé de vote : Charges Générales

L'Assemblée Générale approuve l'augmentation du budget de l'année 2024, pour le passer à 2231 € (et selon la même répartition que le budget 2025 présenté dans la colonne N+2 de l'annexe 3), afin de tenir compte de la cotisation d'assurance à régler.

Pour rappel, le budget 2024 avait été voté à la dernière AG pour un montant de 961 €.

Pour faire face aux dépenses de fonctionnement et de gestion courante, le syndic procédera aux appels de fonds. Les provisions seront exigibles le 1er jour de chaque semestre.

Références : résolution adoptée selon les dispositions de l'article 26 du décret du 1967, et conformément à l'article 14-1 de la loi du 10 Juillet 1965

Sur une base de calcul de 16 tantièmes :
ont voté pour : 16 copropriétaires représentant 16 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée selon les conditions de vote : Art. 24 Majorité simple



10) Résolution n°10

COMPTE / Montant de la cotisation annuelle du fonds travaux, modalités de placement financier et affectation des produits Art. 25 Majorité absolue - Clé de vote : Charges Générales

Conformément à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale est informée de l'obligation de créer un fonds travaux qui sera déposé sur un compte bancaire séparé et rémunéré. Ce fonds permettra de contribuer au financement de travaux. Sachant qu'il ne peut pas être inférieur à 5 % du budget prévisionnel, l'assemblée générale arrête son montant à 111.55 €. Ce fonds sera appelé, comme le budget prévisionnel, par quarts au premier jour de chaque trimestre civil. Pour répondre aux exigences légales, l'assemblée générale décide que ces fonds seront placés sur un livret rémunéré. Les produits financiers générés seront affectés au fonds travaux. L'assemblée générale prend note que les sommes versées sont attachées au lot et définitivement acquises au syndicat de copropriétaires ; elles ne donnent pas lieu à un remboursement au copropriétaire vendeur par le syndicat lors de la cession d'un lot.

Sur une base de calcul de 18 tantièmes :
ont voté pour : 16 copropriétaires représentant 16 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée selon les conditions de vote : Art. 25 Majorité absolue

11) Résolution n°11

COMPTE / Montant de la cotisation au fonds Spécial Toitures Garages pour 2024 à 200 € par garage Art. 24 Majorité simple - Clé de vote : Charges Générales

Rappel : En 2023 la copropriété a voté un fond de 200 € par copropriétaire.

L'assemblée Générale décide de porter la cotisation au fonds spécial à 200 € par garage pour 2024

Cet appel sera réalisé sur le 3ème et 4ème trimestre 2024.

Sur une base de calcul de 16 tantièmes :
ont voté pour : 16 copropriétaires représentant 16 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée selon les conditions de vote : Art. 24 Majorité simple

12) Résolution n°12

COMPTE / Montant de la cotisation au fonds Spécial Toitures Garages pour 2024 à 100 € par garage Art. 24 Majorité simple - Clé de vote : Charges Générales



L'assemblée Générale décide de porter la cotisation au fonds spécial à 100 € par garage pour 2024
Cet appel sera réalisé sur le 3ème et 4ème trimestre 2024.

Sur une base de calcul de 16 tantièmes :
a voté pour : 1 copropriétaire représentant 1 tantième
BORIE / CHAUVEAU (1)
ont voté contre : 15 copropriétaires représentant 15 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution n'est pas adoptée selon les conditions de vote : Art. 24
Majorité simple

13) Résolution n°13

COMPTES / Montant de la cotisation au fonds Spécial Toitures Garages pour 2024 à 50 € par garage Art. 24 Majorité simple - Clé de vote : Charges Générales

L'assemblée Générale décide de porter la cotisation au fonds spécial à 50 € par garage pour 2024
Cet appel sera réalisé sur le 3ème et 4ème trimestre 2024.

Sur une base de calcul de 16 tantièmes :
a voté pour : 1 copropriétaire représentant 1 tantième
BORIE / CHAUVEAU (1)
ont voté contre : 15 copropriétaires représentant 15 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution n'est pas adoptée selon les conditions de vote : Art. 24
Majorité simple

14) Résolution n°14

SYNDIC / Quitus au Syndic Art. 24 Majorité simple - Clé de vote : Charges Générales

L'assemblée générale donne quitus, sans réserve, pour sa gestion pour la période de l'exercice dont les comptes sont joints à la convocation.

Sur une base de calcul de 16 tantièmes :
ont voté pour : 16 copropriétaires représentant 16 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée selon les conditions de vote : Art. 24 Majorité simple



15) Résolution n°15

SYNDIC / Désignation du Syndic et approbation du contrat joint MANDA (ex HELLO SYNDIC) Art. 25 Majorité absolue - Clé de vote : Charges Générales

CONTEXTE DE CHANGEMENT DE NOM COMMERCIAL HELLO SYNDIC / MANDA

Pourquoi avons-nous changé de nom commercial ?

Suite au rapprochement avec la société Flatlooker nous formons désormais Manda. Manda est né d'un désir commun de simplifier vos expériences immobilières en vous accompagnant dans tous vos projets, à travers une nouvelle offre enrichie et un service tout-en-un. Malgré ce changement de nom commercial, notre entité juridique reste inchangée, et les documents légaux et factures de l'offre syndic restent au nom d'Hello Syndic.

Qu'est-ce que cela change pour vous ?

Rien ! Votre offre syndic et vos interlocuteurs restent les mêmes, mais cette évolution nous permet d'enrichir nos services pour mieux répondre à vos besoins immobiliers.

VOTRE ESPACE EXTRANET

Avec le changement de nom, vous avez été destinataire d'une note et / ou d'un mail accompagnant votre appel de fonds. Tout copropriétaire souhaitant signer un consentement digital pour réception de ses appels de fonds et des convocations à l'assemblée générale doit se connecter sur son espace extranet et dans l'onglet "préférence" procéder à la signature d'un consentement digital. A défaut, les notifications resteront par voie postale.

VOTE DU CONTRAT DE SYNDIC

L'assemblée générale désigne comme syndic la société HELLO SYNDIC / MANDA, titulaire de la carte professionnelle n° CPI 7501 2017 000 019 252 délivrée par la CCI de Paris.

Le contrat de syndic est joint à la convocation de l'assemblée générale, ce contrat est approuvé par l'assemblée générale.

Ce contrat prendra effet le lendemain jour de l'assemblée générale, pour une durée de 14 mois, pour des honoraires de base de 600 euros TTC.

Le président de séance, ou le président du conseil syndical, est habilité à signer le contrat de syndic, au cours ou juste après la présente assemblée générale.

MODE DE RÈGLEMENT DES APPELS DE FONDS

Possibilité de régler par prélèvement automatique ou virement bancaire, à la place des chèques. Règlement par prélèvement bancaire : Hello Syndic / Manda rappelle ou informe les copropriétaires qu'ils peuvent, s'ils le souhaitent, régler leurs appels de fonds par prélèvements bancaires automatiques trimestriels.

Pour ceux intéressés, merci d'envoyer :

- Soit un sms au 06 44 64 11 12 pour une prise de contact
- Soit un email à copro@hello-syndic.fr en transmettant votre RIB
- Soit un courrier avec votre RIB à MANDA (ex Hello Syndic), 10 rue de Tracy 75002 PARIS.

Un formulaire digital ou papier vous sera envoyé pour la mise en place du prélèvement. Règlement par virement bancaire : Pour les copropriétaires souhaitant régler par virement bancaire à la place de faire un chèque, vous

trouvez l'IBAN de votre copropriété sur la première page de vos appels de fonds. Lors de vos virements, il conviendra d'indiquer la référence inscrite sur votre appel de fonds.

Sur une base de calcul de 18 tantièmes :
ont voté pour : 16 copropriétaires représentant 16 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée selon les conditions de vote : Art. 25 Majorité absolue

16) Résolution n°16

CONSEIL SYNDICAL / Nomination du conseil syndical Sans vote

L'assemblée générale, après avoir rappelé la composition du Conseil Syndical actuel, après en avoir délibéré, désigne, en qualité de membre du conseil syndical, les personnes suivantes. Les conseillers syndicaux sont élus avec une date de prise d'effet le jour de l'assemblée générale pour une durée de 14 mois ou avant cette date, le jour de l'Assemblée Générale qui désignera à nouveau les membres du conseil syndical. Les conseillers syndicaux nommeront leur Président en leur propre sein en réunion du conseil syndical. Les candidats objets du présent vote sont élus par un vote individuel. Les conseillers acceptent la délégation qui fait l'objet de la résolution concernant la mise en place de la cogestion ceci pour la durée de leur mandat.

L'assemblée générale désigne M. ETIENNE, en tant que membre du Conseil Syndical.

Sur une base de calcul de 18 tantièmes :
ont voté pour : 16 copropriétaires représentant 16 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée selon les conditions de vote : Art. 25 Majorité absolue

L'assemblée générale désigne M. MONTAGNY, en tant que membre du Conseil Syndical.

Sur une base de calcul de 18 tantièmes :
ont voté pour : 16 copropriétaires représentant 16 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée selon les conditions de vote : Art. 25 Majorité absolue



17) Résolution n°17

CONTRATS / Définition des seuils relatifs aux montant des marches et des contrats Art. 24 Majorité simple - Clé de vote : Charges Générales

Consultation : l'assemblée générale décide de fixer à 500 € TTC le montant des marchés et des contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical par le syndic est obligatoire.

Mise en concurrence : l'assemblée générale décide de fixer à 1500 € TTC le montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire.

Référence : dispositions prévues par l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965

Sur une base de calcul de 16 tantièmes :
ont voté pour : 16 copropriétaires représentant 16 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée selon les conditions de vote : Art. 24 Majorité simple

18) Résolution n°18

VIE DE L'IMMEUBLE / Information sur la possibilité de recevoir les notifications par voie électronique Sans vote

La Loi n°2024-322 du 9 avril 2024 dite « habitat dégradé » précise que les échanges entre le syndic et les copropriétaires seront désormais d'office en lettre recommandée électronique d'office pour tous les copropriétaires ayant fourni à leur syndic une adresse email :

- Pour les notifications d'AG et les mises en demeure.
- Les copropriétaires peuvent rester au papier sur demande individuelle.
- Le syndic informe les copropriétaires des moyens qui s'offrent à eux pour conserver un mode d'information par voie postale.

LOI n° 2024-322 du 9 avril 2024 visant à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement.

19) Résolution n°19

VIE DE L'IMMEUBLE / Information sur la possibilité de mettre en place des moyens de participation aux assemblées générales à distance Art. 24 Majorité simple - Clé de vote : Charges Générales

Il est rappelé que le décret n°2019-650 du 27 juin 2019 donne pouvoir à l'assemblée générale de décider des modalités pratiques de mise en place des moyens de participation aux assemblées générales à distance.



L'assemblée générale, après en avoir délibéré :

- autorise la participation aux assemblées générales par visioconférence ou audioconférence selon les moyens et supports techniques suivants : "Meet de G Suite" (Google) ou tout autre support équivalent;
- autorise expressément dans le cas d'une participation à l'assemblée générale par vidéoconférence ou visioconférence l'enregistrement audio et/ou vidéo de l'image et la voix durant l'assemblée générale des copropriétaires qui ne fera pas l'objet d'une diffusion, conformément à l'article 9 du Code civil;

Le syndic s'interdit également de procéder à une exploitation illicite, ou non prévue ci-avant, de l'enregistrement de votre image et/ou de votre voix susceptible de porter atteinte à votre dignité, votre réputation ou à votre vie privée et tout autre exploitation préjudiciable selon les lois et règlements en vigueur.

Sur une base de calcul de 16 tantièmes :
ont voté pour : 16 copropriétaires représentant 16 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée selon les conditions de vote : Art. 24 Majorité simple

20) Résolution n°20

Mise en conformité du Règlement de copropriété Art. 24 Majorité simple - Clé de vote : Charges Générales

Il est rappelé aux copropriétaires qu'en vertu de l'article 6-4 nouveau de la loi du 10 juillet 1965 « l'existence des parties communes spéciales et à jouissance privative est subordonnée à leur mention expresse dans le règlement de copropriété ».

L'article 209 de la loi ELAN permet d'inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale le vote de la mise en conformité du Règlement de copropriété à l'article 6-4 précité.

L'Assemblée générale vote ainsi l'audit préalable à la mise à jour et la mise en conformité du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division («ci-après RCP/EDD»). La décision est prise à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Contenu de l'Audit du Règlement de Copropriété :

Réalisation d'une étude préalable du RCP/EDD par un cabinet d'avocats. L'audit permettra d'obtenir une liste de préconisations sur la mise en conformité.

Dans un second temps, et en fonction du premier avis de l'audit, un modificatif par géomètre et / ou notaire pourra être soumis au vote de la prochaine Assemblée générale avec un budget en conséquence.

Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale décide les points suivants :

- Objet du contrat : Audit du RCP
- Décision de principe de souscription du devis : OUI / NON / MANDAT AU CONSEIL SYNDICAL



- Société retenue : Cabinet AUDINEAU
- Montant : 480 € TTC
- Clé de répartition applicable : Clé Générale
- Répartition des appels de fonds dans le temps : appels sur le 3ème et 4ème trimestre 2024

Par conséquent, l'assemblée générale vote un budget notaire de 480 euros exigible à parts égales sur les deux trimestres suivant l'assemblée générale et réparti selon la clé «charges générales».

Sur une base de calcul de 16 tantièmes :
a voté pour : 1 copropriétaire représentant 1 tantième
BORIE / CHAUVEAU (1)
ont voté contre : 15 copropriétaires représentant 15 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution n'est pas adoptée selon les conditions de vote : Art. 24
Majorité simple

21) Résolution n°21

VIE DE L'IMMEUBLE / Autorisation permanente police ou gendarmerie Art. 24

Majorité simple - Clé de vote : Charges Générales

L'assemblée générale accorde une autorisation permanente à la police ou à la gendarmerie nationale pour pénétrer dans les parties communes.

Sur une base de calcul de 16 tantièmes :
ont voté pour : 16 copropriétaires représentant 16 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée selon les conditions de vote : Art. 24 Majorité simple

22) Résolution n°22

Rappel des règles en matière d'installation de caméras de vidéosurveillance

Sans vote

Rappel fait à l'ensemble des copropriétaires

La législation sur l'installation des caméras de surveillance répond au principe de la protection des personnes. La Commission nationale de l'informatique et des libertés (CNIL), est garante de ce principe.

La loi vise à protéger le public amené à entrer dans le champ de votre caméra : passants, visiteurs, proches, voisins, professionnels. Une caméra de vidéosurveillance installée dans un lieu privé ne doit filmer que le lieu en question. Il

est interdit de filmer la voie publique ou la maison d'un voisin par exemple, sous peine de sanctions.

La loi s'appuie principalement sur deux textes pour fixer cette réglementation sur la vidéosurveillance : l'article 9 du code civil sur la protection de la vie privée et l'article 226-1 du code pénal sur l'enregistrement d'une personne à son insu dans un lieu privé. En cas de non-respect de ces articles, l'auteur des faits peut être puni jusqu'à un an d'emprisonnement et 45 000 euros d'amende.

Tout copropriétaire peut saisir la CNIL s'il fait l'objet d'un enregistrement à son insu.

23) Résolution n°23

Procédures de Recouvrement Sans vote

Il est rappelé à l'ensemble des copropriétaires que les charges courantes sont exigibles au premier jour de chaque trimestre et que le paiement régulier des charges par les copropriétaires permet à l'ensemble des prestataires et des contrats sur la copropriété d'être honorés.

Les retards de paiement sont susceptibles d'entraîner des retards de trésorerie sur le compte bancaire de la copropriété et, par conséquent, un retard de règlement des prestataires. Nous rappelons à chaque copropriétaire qu'il peut, en se rapprochant du syndic, procéder à la mise en place d'un prélèvement mensuel.

Il a été demandé au syndic de rappeler le processus mis en œuvre par le syndic afin de recouvrer les charges pour les propriétaires n'ayant pas souscrit à un prélèvement mensuel.

Étapes du processus de relance :

- Etape 1 (relance par Manda) : Relance par sms/email/courrier simple (si pas de portable ou de mail)
- Etape 2 (relance par Manda) : Envoi d'un courrier simple
- Étape 3 (relance par Manda) : Envoi d'un courrier de mise en demeure recommandé avec accusé de réception . Facturé au copropriétaire débiteur.
- Etape 4 (relance par Manda) : Appel téléphonique par le service recouvrement pour tenter de trouver une issue amiable (Protocole d'accord / échéancier).
- Etape 5 (réalisé par Manda) : Signature d'un protocole d'accord avec mise en place d'un échéancier (facturation au copropriétaire débiteur).

Modificatif de la résolution informative :

- Etape 6 (par l'avocat) : Envoi d'un courrier de mise en demeure par l'avocat / Facturation au copropriétaire débiteur
- Etape 7 (par l'avocat) - Sommation par huissier / Facturation au copropriétaire débiteur
- Etape 8 (par l'avocat) Assignation facturée à la copropriété. Le copropriétaire en défaut peut être condamné par le juge aux dépens et au paiement de dommages et intérêts (remboursement total ou partiel des frais d'avocat, d'huissier et de syndic engagés par la copropriété + éventuellement, des dommages et intérêts pour le préjudice subi)
- Etape 9 (par l'avocat) - Procédure d'exécution du jugement : Si le débiteur condamné par un jugement ne s'exécute pas, il est possible de saisir à nouveau le juge (Juge de l'exécution) afin de le condamner à exécuter son jugement sous astreinte.
- Étape 10 (par l'avocat) - Procédure de saisie mobilière ou immobilière soumise au vote en assemblée générale avec vote d'un budget préalable estimatif de 5000 € pour la copropriété.



24) Résolution n°24

VIE DE L'IMMEUBLE / Questions diverses Sans vote

* Par principe, est considéré·e comme défaillant·e : tout·e copropriétaire qui n'était pas présent·e ou représenté·e lors de l'AG, ou n'ayant pas remis de formulaire de vote par correspondance. Un·e copropriétaire peut également être considéré·e défaillant·e lors d'un vote : en cas de départ du·de la copropriétaire·e ou son·sa mandataire sans notification, en cas de déconnexion ou défaillance technique au moment de la saisie des votes (AG en visio-conférence ou audio-conférence) ou encore en cas de décision amendée pour les votants par correspondance.

Le·a copropriétaire défaillant·e, comme l'absent·e et l'opposant·e, pourra contester les décisions prises en assemblée générale. Il·elle devra alors saisir le tribunal dans un délai de 2 mois à partir de la notification du procès-verbal de l'assemblée générale (Art 42 de la loi du 10/07/1965).



L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'étant posée, l'Assemblée se termine à 20:00 .

Conformément à l'article 42.2 de la loi du 10 juillet 1965 modifié par l'article 14 de la loi du 31 décembre 1985 : « Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa ».

Fait à : Pôle musical et associatif Blaise Pascal Salle
M.Landais 23 Rue des Écoles Jean Baudin, 78114 Magny
- les - Hameaux

Le Président :

Bruno Etienne

Le Secrétaire :

Matthieu MASONI - Gestionnaire MANDA Hello Syndic

Le Scrutateur : *Jacques Montagny*

