



N° Mandat : 120544

N° Immeuble : 120544

Convocation émise : 24/05/2024

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE :

52-54 AVENUE DE LA PLAGE

52-54 AVENUE DE LA PLAGE

62155 MERLIMONT

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE

samedi 22 juin 2024

LIEU DE L'ASSEMBLEE

Chez Mme BRASME , Rez de chaussée DROIT

54 AVENUE DE LA PLAGE

62155 MERLIMONT

ORDRE DU JOUR

1 - Désignation du Président de séance - article 24.....	3
2 - Désignation du (des) Scrutateur(s) de séance - article 24.....	3
3 - Désignation du Secrétaire de séance - article 24.....	4
4 - Approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023 - article 24	4
5 - Désignation pour la gestion de 1 exercice aux fonctions de syndic de la société SERGIC suivant proposition de contrat jointe et fixation de ses honoraires - article 25	4
6 - Dispense de l'obligation de mise en concurrence des contrats de syndic - article 25	5
7 - Examen, révision et approbation du budget prévisionnel relatif à la période du 01/01/2024 au - article 24	5
8 - Approbation du budget initial prévisionnel de l'exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025 - article 24	5
9 - Fonds de travaux obligatoire - article 25	6
10 - Désignation des membres du conseil syndical	6
10.1 - Désignation des membres du conseil syndical - Mme BRASME (Article 25) - article 25	6
10.2 - Désignation des membres du conseil syndical - Mr CORROYER (Article 25) - article 25 ...	6
10.3 - Désignation des membres du conseil syndical - SCI PLACE DES ILLUMINATIONS représentée par Mr PILATO (Article 25) - article 25	7
11 - Fixation du montant des marchés, commandes ou contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire - article 25	7
12 - Fixation du montant des marchés, commandes ou contrats à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire - article 25.....	7
13 - Réalisation d'un Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (3PT)	7
13.1 - Le cas échéant, autorisation de contractualiser avec une entreprise avec laquelle le syndic a des liens de nature capitalistique ou juridique - article 24	9
13.2 - Décision de faire élaborer un Projet de Plan Pluriannuel de Travaux - article 24.....	9
13.3 - Honoraires du syndic en cas de réalisation du Projet de Plan Pluriannuel de Travaux - article 24	9
14 - Souscription d'une assurance garantissant la copropriété contre les charges impayées et intégrant la protection juridique selon proposition SADA jointe à la convocation. - article 24.	10
15 - Souscription d'une assurance "protection juridique" au nom du syndicat des copropriétaires selon les propositions jointes à la présente convocation. - article 24	10
16 - Décision de souscrire à l'offre de service SERGIC 24/7 - article 24.....	11
17 - Questions diverses (Ne faisant pas l'objet d'un vote).....	12
18 - Information sur la généralisation de l'envoi des notifications (ne faisant pas l'objet d'un vote).....	12

PROCES VERBAL

Accueil

Sur convocations adressées en date du vendredi 24 mai 2024, les copropriétaires de l'immeuble 52-54 AVENUE DE LA PLAGE - 52-54 AVENUE DE LA PLAGE, 62155 MERLIMONT se sont réunis en Assemblée Générale Annuelle le 22/06/2024 à 14 heures 30 - Lieu : Chez Mme BRASME , Rez de chaussée DROIT - 54 Avenue de la Plage , 62155 MERLIMONT .

Récapitulatif à l'ouverture de la séance

	Tantièmes
Total des tantièmes des absents et des non représentés	3329
Total des présents, des représentés et ayant voté VPC	6671
Total des tantièmes du syndicat	10000

Clé

	Votants	Tantièmes
A - CHARGES COMMUNES GENERALES	9	6671 / 10000

La feuille de présence constate que sont présents, représentés et votants par correspondance 9 copropriétaire(s) sur 14 représentant 6671 / 10000, 5 copropriétaire(s) représentant 3329 / 10000 sont absents ou non représentés.

Copropriétaires présents

M&ME BRACONNIER-PTAK MARC ET JOELE (670), MR BRASME JEAN PIERRE (660), SARL INESOR (1346), MR LAHAYE ROLAND (676), M/ME SARRAZIN (660)

Copropriétaires ayant voté par correspondance

MME CHARDONNET EDITH (686), M/ME CORROYER GUILLAUME (676), M/ME PILATO-WISCHNIEWSKI ROBERT ET ANNIE (650), SCI PLACE DES ILLUMINATIONS (647)

Copropriétaires absents et non représentés

M&ME DEBACHY GAEL (676), MME DUPUIS MICHELE (670), M/ME LOBJOIS (676), MR MARCOS FRANCOIS (660), MR POULAIN JEAN MARIE (647)

Résolution :

1 - Désignation du Président de séance - article 24

L'Assemblée Générale est invitée à se prononcer sur la désignation du Président de séance.

Candidature de : Monsieur PILATO.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme Monsieur PILATO en qualité de président de séance.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 9 copropriétaire(s) totalisant 6671/6671

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

2 - Désignation du (des) Scrutateur(s) de séance - article 24

L'Assemblée Générale est invitée à se prononcer sur la désignation du (des) scrutateur(s) de séance

Candidature de : PAS DE CANDIDAT

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	4 copropriétaire(s) totalisant	2659/6671
Contre	5 copropriétaire(s) totalisant	4012/6671

Copropriétaires opposés à la décision

MME CHARDONNET EDITH (686), M/ME CORROYER GUILLAUME (676), M/ME PILATO-WISCHNIEWSKI ROBERT ET ANNIE (650), SCI PLACE DES ILLUMINATIONS (647)

La résolution est refusée à la majorité simple de l'article 24.

3 - Désignation du Secrétaire de séance - article 24

L'Assemblée Générale est invitée à se prononcer sur la désignation du secrétaire de séance.

Candidature de Madame RENAULT, SERGIC

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme Madame RENAULT, SERGIC en qualité de secrétaire de séance.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	9 copropriétaire(s) totalisant	6671/6671
------	--------------------------------	-----------

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

4 - Approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023 - article 24

Le président soumet au vote la résolution suivante:

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des documents notifiés à chaque copropriétaire dans sa convocation approuve en leur forme, teneur, et imputations les comptes arrêtés du syndicat de l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023, et leurs annexes.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	9 copropriétaire(s) totalisant	6671/6671
------	--------------------------------	-----------

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

5 - Désignation pour la gestion de 1 exercice aux fonctions de syndic de la société SERGIC suivant proposition de contrat jointe et fixation de ses honoraires - article 25

Le contrat de syndic joint à la convocation n'appelle pas de commentaires particuliers.

Le président soumet au vote la résolution suivante :

L'Assemblée Générale désigne aux fonctions de syndic la société SERGIC pour la gestion d'un exercice comptable du syndicat de copropriété à compter du 23/06/2024 (le lendemain de l'AG au plus tot) pour se terminer au plus tard le 30/09/2025.

Elle approuve les termes du contrat annexé à la convocation et fixe le montant des honoraires annuels de gestion courante à 2.000 Euros HT, soit 3.000 Euros TTC, au taux de TVA en vigueur de 20%.

L'assemblée donne mandat au Président de séance pour régulariser le contrat.

L'Assemblée Générale précise qu'il est nécessaire que les sujets travaux datant de plusieurs années avance sinon le contrat sera mis en concurrence à la prochaine échéance.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 9 copropriétaire(s) totalisant

6671/10000

La résolution est acceptée à la majorité absolue de l'article 25.

6 - Dispense de l'obligation de mise en concurrence des contrats de syndic - article 25

Le président soumet au vote la résolution suivante :

L'assemblée générale, informée de l'obligation de mise en concurrence des contrats de syndic énoncée à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 et de la faculté laissée aux copropriétés d'y déroger, décide que le conseil syndical est dispensé de l'obligation de procéder à cette mise en concurrence lors de la prochaine désignation du syndic.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 8 copropriétaire(s) totalisant

5995/10000

Abstention 1 copropriétaire(s) totalisant

676/10000

Se sont abstenus

M/ME CORROYER GUILLAUME (676)

La résolution est acceptée à la majorité absolue de l'article 25.

7 - Examen, révision et approbation du budget prévisionnel relatif à la période du 01/01/2024 au - article 24

Le président soumet au vote la résolution suivante :

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, révisé et approuve le budget prévisionnel pour la période du 01/01/2024 au 31/12/2024 pour un montant de 6.650 Euros TTC.

En cas de révision du budget, l'assemblée est informée que cette révision sera appelée sur les appels de fonds restant à réaliser sur l'exercice en cours.

Les appels de provisions sont payables d'avance et exigibles le premier jour de chaque trimestre de l'exercice.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 9 copropriétaire(s) totalisant

6671/6671

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

8 - Approbation du budget initial prévisionnel de l'exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025 - article 24

Le président soumet au vote la résolution suivante :

Afin d'autoriser le syndic à procéder aux appels de provisions des charges sur budget du prochain exercice et afin de permettre au syndic d'exercer à l'encontre des copropriétaires défaillants la faculté d'exiger par anticipation les provisions non encore échues, l'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel initial pour l'exercice suivant, à savoir du 01/01/2025 au 31/12/2025, d'un montant de 6.650 Euros TTC.

Le montant de ce budget pourra être révisé lors de la prochaine Assemblée Générale en fonction des dépenses réelles de l'exercice en cours et des décisions concernant les charges courantes de fonctionnement.

Autorisation est donnée au syndic pour appeler les provisions trimestrielles payables d'avance et exigibles le premier jour de chaque trimestre civil de l'exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025, calculées sur la base du quart de ce budget prévisionnel.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 9 copropriétaire(s) totalisant

6671/6671

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

9 - Fonds de travaux obligatoire - article 25

Le président soumet au vote la résolution suivante :

L'Assemblée Générale, prend connaissance des dispositions de l'article 14-2 de la Loi du 10 juillet 1965 applicable au 1er janvier 2023 et de l'obligation pour le syndicat des copropriétaires de constituer un fonds de travaux obligatoire d'un montant minimum de 5% du budget et de 2,5% de montant du Projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT) , une fois celui-ci adopté par l'assemblée générale.

Elle décide, après en avoir délibéré, de fixer le montant de la cotisation annuelle obligatoire au fonds de travaux pour l'exercice 2024 à 5 % (minimum 5 %) du montant du budget en cours. Elle autorise le syndic à appeler cette cotisation trimestriellement, le premier jour de chaque trimestre civil de l'exercice, calculée sur la base du quart de cette cotisation.

Ce fonds sera appelé selon la clef de répartition : Charges communes générales

Les sommes versées au titre de ce fonds de travaux seront rattachées aux lots et définitivement acquises au Syndicat des Copropriétaires. Elles ne donneront pas lieu à remboursement par le Syndicat à l'occasion de la cession d'un lot.

Les cotisations du fonds de travaux seront versées sur un compte séparé et rémunéré.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 9 copropriétaire(s) totalisant

6671/10000

La résolution est acceptée à la majorité absolue de l'article 25.

10 - Désignation des membres du conseil syndical

10.1 - Désignation des membres du conseil syndical - Mme BRASME (Article 25) - article 25

Le président soumet au vote la résolution suivante :

L'Assemblée Générale désigne Mme BRASME en qualité de membre du conseil syndical et ce pour une durée d'un an.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 9 copropriétaire(s) totalisant

6671/10000

La résolution est acceptée à la majorité absolue de l'article 25.

10.2 - Désignation des membres du conseil syndical - Mr CORROYER (Article 25) - article 25

Le président soumet au vote la résolution suivante :

L'Assemblée Générale désigne Mr CORROYER en qualité de membre du conseil syndical et ce pour une durée d'un an.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 9 copropriétaire(s) totalisant

6671/10000

La résolution est acceptée à la majorité absolue de l'article 25.

10.3 - Désignation des membres du conseil syndical - SCI PLACE DES ILLUMINATIONS représentée par Mr PILATO (Article 25) - article 25

Le président soumet au vote la résolution suivante :

L'Assemblée Générale désigne la SCI PLACE DES ILLUMINATIONS représentée par Mr PILATO en qualité de membre du conseil syndical et ce pour une durée d'un an.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 9 copropriétaire(s) totalisant

6671/10000

La résolution est acceptée à la majorité absolue de l'article 25.

11 - Fixation du montant des marchés, commandes ou contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire - article 25

Le président soumet au vote la résolution suivante:

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide que le syndic devra obligatoirement consulter le conseil syndical avant de conclure des marchés, commandes ou contrat excédant un montant de 0 €

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 9 copropriétaire(s) totalisant

6671/10000

La résolution est acceptée à la majorité absolue de l'article 25.

12 - Fixation du montant des marchés, commandes ou contrats à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire - article 25

Le président soumet au vote la résolution suivante:

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de fixer à 500 € TTC le montant des marchés , commandes ou contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 9 copropriétaire(s) totalisant

6671/10000

La résolution est acceptée à la majorité absolue de l'article 25.

13 - Réalisation d'un Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (3PT)

Rappel / Ne faisant pas l'objet d'un vote

Dans le cadre de la loi Climat et résilience 2021-1104– art. 171 publiée le 24 août 2021, le projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT) devient obligatoire* pour les copropriétés de plus de 15 ans. Le PPPT a pour objectif d'anticiper et de planifier les travaux dans les parties communes ainsi que de définir les dépenses associées.

Le projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT) est réalisé à partir d'une analyse du bâti et des équipements de l'immeuble ainsi que du diagnostic de performance énergétique (DPE) mentionné à l'article L. 126-31 du code de la construction et de l'habitation.

Si le diagnostic technique global (DTG) ne fait apparaître aucun besoin de travaux au cours des dix années qui suivent son élaboration, le syndicat est dispensé de l'obligation d'élaborer un projet de plan pluriannuel de travaux.

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

Le projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT) 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 projet de plan pluriannuel de travaux comprend :

- 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 et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre ;
- Une estimation du niveau de performance au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation que les travaux mentionnés ci-dessus permettent d'atteindre ;
- Une estimation sommaire du coût de ces travaux et leur hiérarchisation ;
- Une proposition d'échéancier pour les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire dans les dix prochaines années.

Le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires les modalités d'élaboration du projet de plan pluriannuel de travaux, qui sont votées à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

Une fois réalisé, le projet de plan pluriannuel de travaux sera présenté à la première assemblée générale des copropriétaires qui suivra son élaboration ou sa révision. Quand le projet de plan fera apparaître la nécessité de réaliser des travaux dans les 10 prochaines années, le syndic inscrira à l'ordre du jour de cette assemblée générale la question de son adoption totale ou partielle qui sera votée à la majorité absolue (majorité des voix de tous les copropriétaires). En cas de refus de l'assemblée, le syndic devrait inscrire à nouveau cette question à l'ordre du jour de chaque assemblée annuelle d'approbation des comptes.

Lorsque le PPPT sera adopté, il deviendra un plan pluriannuel de travaux (PPT) car il ne s'agira plus d'un projet. Le syndic inscrira alors à chaque assemblée annuelle d'approbation des comptes les décisions relatives à la mise en œuvre de l'échéancier des travaux.

Les travaux seront ensuite votés au fur et à mesure, selon leur nature, à la majorité qui leur est applicable.

L'obligation d'avoir réalisé un projet pluriannuel de travaux entrera progressivement en vigueur au cours des prochaines années, en fonction du nombre de lots, dans les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation :

- Le 1er janvier 2023 pour les copropriétés de plus de 200 lots principaux,
- Le 1er janvier 2024 pour celles comptant entre 51 et 200 lots principaux,
- **Le 1er janvier 2025 pour les copropriétés de 50 lots principaux ou moins.**

De plus, cas de vente, le plan de travaux adopté (PPT) ou le rapport PPPT s'ajoutera à la liste des documents à remettre à l'acquéreur chez le notaire. Cette mesure entrera en vigueur un an

après les dates présentées précédemment, soit le 1er janvier 2026 pour les copropriétés comprenant 50 lots ou moins.

Les copropriétaires s'estimant lésés par la non-réalisation du PPPT obligatoire pourront se retourner contre le syndicat pour demander réparation au titre de l'Article 14 de la loi du 10/07/1965.

13.1 - Le cas échéant, autorisation de contractualiser avec une entreprise avec laquelle le syndic a des liens de nature capitalistique ou juridique - article 24

En application de l'alinéa 6 de l'article 18-1 A de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeuble bâtis, si l'entreprise à qui le syndicat des copropriétaires confie l'élaboration du projet de plan pluriannuel de travaux est une entreprise avec laquelle le syndic a des liens de nature capitalistique ou juridique, le syndic doit soumettre à l'assemblée générale l'autorisation de contractualiser avec ladite entreprise.

Le cas échéant, l'assemblée générale est informée des liens capitalistiques entre le syndic et Magellan.

En conséquence, l'assemblée générale autorise le syndic à contractualiser avec l'entreprise Magellan.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 9 copropriétaire(s) totalisant 6671/6671

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

13.2 - Décision de faire élaborer un Projet de Plan Pluriannuel de Travaux - article 24

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance

- du rappel
- de l'offre de la société MAGELLAN (4.800 euros TTC)
- de l'offre de la société BATISANTE (5.726 euros TTC)
- que la société EXIM, consultée pour un devis, n'a pas souhaité faire de proposition

et en avoir débattu, décide de confier au Conseil Syndical le choix de l'entreprise la mieux disante et répondant au mieux des intérêts du syndicats des copropriétaires, pour un montant de 4.800 euros TTC maximum.

L'assemblée générale décide de procéder aux appels comme suit :

Clef : charges communes générales

Le 01/08/2024 : 3000 euros sur le fond ALUR et le solde par un appel de fonds.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 9 copropriétaire(s) totalisant 6671/6671

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

13.3 - Honoraires du syndic en cas de réalisation du Projet de Plan Pluriannuel de Travaux - article 24

Le président soumet au vote la résolution suivante :
Conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 et en application du contrat de syndic en date du 22/06/2024, l'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, confirme que les honoraires du syndic pour le travail sur la réalisation du Projet de Plan Pluriannuel de Travaux faisant l'objet de la présente résolution seront facturés à la vacation.

Le Syndic précise qu'elle ne prendra qu'une heure de vacation pour le travail réalisé sur le dossier soit 132 euros TTC.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 9 copropriétaire(s) totalisant

6671/6671

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

14 - Souscription d'une assurance garantissant la copropriété contre les charges impayées et intégrant la protection juridique selon proposition SADA jointe à la convocation. - article 24

Le président soumet au vote la résolution suivante :

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de souscrire un contrat d'assurance garantissant le syndicat des copropriétaires contre les charges impayées, à compter du 01/08/2024, selon la proposition de la compagnie d'assurance :

- SADA, négociée par l'intermédiaire de CCGA, courtier d'assurance et filiale du groupe SERGIC, pour un montant annuel de 362,50 euros (0,25 euros TTC/M2 avec un minimum de 200 euros). Cette garantie couvre les charges impayées, les frais d'intermédiaires de justice intervenant pour le recouvrement des charges, ainsi que l'assistance pour tout litige lié à la copropriété, né postérieurement à la souscription du contrat, Le montant de la dépense sera intégré au budget de fonctionnement de la copropriété et réparti en charges communes générales.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 9 copropriétaire(s) totalisant

6671/6671

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

15 - Souscription d'une assurance "protection juridique" au nom du syndicat des copropriétaires selon les propositions jointes à la présente convocation. - article 24

Le président soumet au vote la résolution suivante :

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de souscrire un contrat de protection juridique au nom du syndicat des copropriétaires de la résidence, à compter du 01/08/2024, selon la proposition de la compagnie d'assurance.

- SADA, négociée par l'intermédiaire de CCGA, courtier d'assurance et filiale du groupe SERGIC, pour un montant annuel de 130,50 euros (0,09 euro TTC/M2 avec un minimum de 120 euros). Cette garantie couvre l'assistance pour tout litige lié à la copropriété, né postérieurement à la souscription du contrat, y compris les frais des intermédiaires de justice intervenant pour le recouvrement des charges de copropriété (hors prise en charge des charges impayées)

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 2 copropriétaire(s) totalisant

1362/6671

Contre 7 copropriétaire(s) totalisant

5309/6671

Copropriétaires opposés à la décision

MME CHARDONNET EDITH (686), M/ME CORROYER GUILLAUME (676)

La résolution est refusée à la majorité simple de l'article 24.

16 - Décision de souscrire à l'offre de service SERGIC 24/7 - article 24

Le président soumet au vote la résolution suivante :

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de souscrire au service SERGIC 24/7, service téléphonique de garde pour le traitement des interventions urgentes en dehors des heures d'ouvertures des agences, 365 jours par an, proposé par Sergic.

Ce service présente les caractéristiques suivantes :

Objet du service

Cette prestation a pour but de faire intervenir les entreprises nécessaires au traitement des pannes, des fuites, ou plus généralement des dysfonctionnements majeurs dans les parties communes, se produisant en dehors des horaires habituels d'ouverture de l'agence, et doit donc être considéré comme un service d'urgence.

Prestations en dehors du champ d'action du service

Ce service n'a pas vocation et ne peut donc traiter de sujets administratifs, comptables ou juridiques, mais uniquement les questions techniques nécessitant une intervention urgente.

Entreprises intervenantes

Le service SERGIC 24/7 fera intervenir les entreprises sous contrat avec la copropriété, ou celles intervenant régulièrement pour son compte

Au cas où les entreprises sous contrat ou celles intervenant régulièrement pour la copropriété ne disposeraient pas de service d'astreinte ou de dépannages en dehors des heures ouvrables, et si la situation l'exige, SERGIC 24/7 fera intervenir une entreprise susceptible de prendre les dispositions d'urgence et/ou de nature à mettre un terme au dysfonctionnement constaté dans l'attente d'une intervention de la, ou des entreprises devant normalement intervenir.

Qualité et conditions exigées pour recourir au service

SERGIC 24/7 est un service mis à la disposition de tous les résidents et du gardien, par le biais d'un numéro d'appel unique.

Prix de la prestation

Par lot principal et par an : 9,92 euros hors taxes soit 11,90 euros toutes taxes comprises soit pour la copropriété un montant de 178,50 euros TTC.

Durée du contrat

Le service SERGIC 24/7 est une offre réservée aux copropriétés gérées par SERGIC en qualité de syndic.

La durée initiale du service SERGIC 24/7 correspond à la durée du contrat de syndic adoptée par la présente assemblée générale.

La souscription à ce service sera ensuite renouvelée par tacite reconduction en cas de renouvellement du contrat de syndic. Le syndicat des copropriétaires peut toutefois y renoncer par décision de l'assemblée générale statuant à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 (majorité simple des tantièmes des copropriétaires présents ou représentés).

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 1 copropriétaire(s) totalisant

686/5374

Contre 6 copropriétaire(s) totalisant

4688/5374

Abstention 2 copropriétaire(s) totalisant

1297/6671

Se sont abstenus

M/ME PILATO-WISCHNIEWSKI ROBERT ET ANNIE (650), SCI PLACE DES ILLUMINATIONS (647)

Copropriétaires opposés à la décision

MME CHARDONNET EDITH (686)

La résolution est refusée à la majorité simple de l'article 24.

17 - Questions diverses (Ne faisant pas l'objet d'un vote)

Mme BRASME sera remboursée des deux copies de clés de la porte d'entrée du 54 qu'elle a fait faire pour SERGIC.

La société CALOIN sera mandatée pour intervenir en toiture du 52 par rapport à la fuite de chez MME LAHAYE. Les combles sont accessibles depuis une trappe située en partie communes à l'aide d'une échelle. Ce point sera également signalé à la société.

Mr MACHY se propose de mettre en place des molettes sur les 4 portes afin de pouvoir sortir de l'intérieur de l'immeuble sans avoir besoin de la clé. Le Syndic lui remboursera l'intervention via une note de frais.

La société SAPIAN sera relancée pour un rendez-vous sur place au sujet de l'assainissement du bâtiment de la cour.

Il est rappelé à tous qu'il est nécessaire de fermer le battant du portail et que celui-ci devra être fermé à clé à chaque utilisation à compter du 31 juillet 2024.

Des lisses bétons ont été cassées lors de la pose du portail et devront être supprimées.

MR BRACONNIER propose de regrouper les poubelles au niveau des compteurs et de faire un petit enclos autour.

Il est signalé que le mur extérieur en brique est en très mauvais état, des briques tombes et deux morceaux de fer très rouillés sont à faire retirer. Il est urgent d'obtenir des devis pour sa remise en état avec mise en place d'une couverture sur le dessus.

Un nouveau courrier sera adressé au restaurant l'Escale au sujet des eaux qu'il rejette dans la cour de la résidence.

18 - Information sur la généralisation de l'envoi des notifications (ne faisant pas l'objet d'un vote)

Le syndic informe l'Assemblée Générale des nouvelles dispositions issues de la loi 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.

L'une de ces dispositions concerne les modalités de notifications et de mise en demeure.

En application de l'article 38 de cette loi, l'article 42-1 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut des immeubles bâtis acte, dorénavant, la généralisation des notifications par lettre recommandée électronique.

Cependant, chaque copropriétaire peut, à tout moment, demander l'envoi postal de ces notifications. Pour cela, il lui suffit soit de se rendre sur son espace client ou d'informer son gestionnaire pour la mise à jour de ses préférences d'envoi.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 16 heures 31

Article - 42 - Les dispositions de l'article 2224 du code civil relatives au délai de prescription et à son point de départ sont applicables aux actions personnelles relatives à la copropriété entre copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat.

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 urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionnés au deuxième alinéa du présent article.

S'il est fait droit à une action contestant une décision d'assemblée générale portant modification de la répartition des charges, le tribunal de grande instance procède à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30.

Après lecture, le Président, le scrutateur et le secrétaire signent le présent procès-verbal.

Président de séance

Scrutateur(s)

Secrétaire

PROCES-VERBAL CERTIFIE CONFORME A L'ORIGINAL CONSERVE DANS LES REGISTRES
