

N° Immeuble: 120544
N° Mandat: 120544
Convocation émise : 2023-04-14

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE :

52-54 AVENUE DE LA PLAGE
62155 MERLIMONT

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE

Du samedi 13 mai 2023 à 10:00

LIEU DE L'ASSEMBLEE :
Camping de l'épy
1321 rue Auguste Biblocq
62155 MERLIMONT

RAPPEL DES TEXTES :

Rappel des différentes règles de majorité (loi du 10/07/1965) :

EE Article 24 : majorité des voix exprimées des présents et représentés

R Article 25 : majorité absolue des voix de tous les copropriétaires (1)

M Article 26 : double majorité soit la majorité absolue en nombre de tous les copropriétaires représentant au moins les 2/3 des voix du syndicat.

(1) Art 25-1 : Toute résolution non approuvée à la majorité absolue de l'article 25 mais qui aura obtenu au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires sera soumise immédiatement à un nouveau vote à la majorité simple -art. 24-

Article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965

Il est rappelé à tous les copropriétaires que les appels de fonds émis par le Syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante, dans la limite du budget ci-dessous adopté, sont exigibles le premier jour de chaque trimestre civil, soit les 1^{er} janvier, avril, juillet et octobre.

Article 6-2 du décret du 17 mars 1967 :

A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :

1°) le paiement de provision exigible du budget prévisionnel incombe au vendeur ;

2°) le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité ;

3°) le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

Article 6-3 du décret du 17 mars 1967 :

Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux.

ORDRE DU JOUR

1.0 - Désignation du Président de séance (article 24)	4
2.0 - Désignation du Scrutateur de séance (article 24)	5
3.0 - Désignation du Secrétaire de séance (article 24)	5
4.0 - Approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022 (article 24).....	5
5.0 - Désignation pour la gestion d'un exercice aux fonctions de syndic de la société SERGIC suivant proposition de contrat jointe et fixation de ses honoraires - (article 25).....	6
6.0 - Examen, révision et approbation du budget prévisionnel relatif à la période du 01/01/2023 au 31/12/2023	6
7.0 - Approbation du budget initial prévisionnel de l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024 (article 24)	6
8.0 - Fonds de travaux loi ALUR - (article 25).....	7
9.0 - Désignation des membres du conseil syndical -	7
9.1 - Désignation des membres du conseil syndical (Article 25) (article 25)	7
9.2 - Désignation des membres du conseil syndical (Article 25) (article 25)	8
9.3 - Désignation des membres du conseil syndical (Article 25) (article 25)	8
10.0 - Fixation du montant des marchés, commandes ou contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire - (article 25).....	8
11.0 - Fixation du montant des marchés, commandes ou contrats à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire - (article 25).....	9
12.0 - Annulation de la résolution 4 de l'assemblée générale du 8 octobre 2022 (article 24)..	9
13.0 - Travaux de : Désamiantage de la toiture JOLIVUE.....	9
13.1 - Décision de réaliser les travaux de désamiantage de la toiture JOLIVUE (Article 24) (article 24)	9
13.2 - Décision de réaliser les travaux de désamiantage de la toiture JOLIVUE (Article 24) (article 24)	10
13.3 - Echancier des appels de fonds (Article 24) (article 24).....	11
14.0 - Travaux de : Mise en place d'une barrière.....	11
14.1 - Décision de réaliser les travaux de mise en place d'une barrière - Devis FERMETURE MERLIMONTOISE (Article 24) (article 24)	11
14.2 - Décision de réaliser les travaux de mise en place d'une barrière - Devis DOMOTIC OPALE (Article 24) (article 24).....	12
14.3 - Honoraires du syndic en cas de réalisation de travaux (Article 24) (article 24)	12
14.4 - Echancier des appels de fonds (Article 24) (article 24).....	13
15.0 - Réalisation d'un Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (3PT) (article 24)	13
16.0 - Procédure de vente sur saisie immobilière -	15
16.1 - Autorisation du syndic à procéder à la saisie immobilière d'un lot (Article 24) (article 24)	15
16.2 - Fixation du montant de la mise à prix (Article 24) (article 24)	16

16.3 - Fixation du montant de la dotation aux dépréciations sur créances douteuses ou irrécouvrables (Article 24) (article 24)	16
17.0 - Questions diverses (Ne faisant pas l'objet d'un vote)	17

PROCES-VERBAL

Sur convocations adressées en date du 2023-04-14, les copropriétaires de l'immeuble sis 52-54 AVENUE DE LA PLAGE 62155 MERLIMONT se sont réunis en assemblée générale Ordinaire le samedi 13 mai 2023 à **10:00** - Lieu : Camping de l'épy - 1321 rue Auguste Biblocq 62155 MERLIMONT

Accueil

récapitulatif	tantièmes
Total des tantièmes des absents et des non représentés	2653
Total des présents et des représentés	7347
Total des tantièmes du syndicat	10000

La feuille de présence constate que sont présents et représentés 10 copropriétaire(s) sur 14 représentant 7347 / 10000, 4 copropriétaire(s) représentant 2653 / 10000 sont absents ou non représentés.

Copropriétaires présents et représentés

BRACONNIER-PTAK MARC ET JOELE (M&ME) (670), BRASME JEAN PIERRE (MR) (660), CHARDONNET EDITH (MME) (686), CORROYER GUILLAUME (M/ME) (676), DEBACHY GAEL (M&ME) (676), INESOR (SARL) (1346), LAHAYE ROLAND (MR) (676), PILATO-WISCHNIEWSKI ROBERT ET ANNIE (M/ME) (650), PLACE DES ILLUMINATIONS (SCI) (647), SARRAZIN (M/ME) (660).

Copropriétaires absents et non représentés

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

1.0 - 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 10 copropriétaire(s) totalisant 7347 / 7347

La résolution est adoptée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires présents ou représentés.

2.0 - Désignation du Scrutateur de séance (article 24)

L'Assemblée Générale est invitée à se prononcer sur la désignation du scrutateur de séance.
Candidature de Monsieur CORROYER
L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme Monsieur CORROYER en qualité de scrutateur.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 10 copropriétaire(s) totalisant 7347 / 7347

La résolution est adoptée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires présents ou représentés.

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

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 10 copropriétaire(s) totalisant 7347 / 7347

La résolution est adoptée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires présents ou représentés.

4.0 - Approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022 (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 01/01/2022 au 31/12/2022, et leurs annexes.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 10 copropriétaire(s) totalisant 7347 / 7347

La résolution est adoptée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires présents ou représentés.

5.0 - Désignation pour la gestion d'un 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 14 mai 2023 (le lendemain de l'AG au plus tôt) pour se terminer au plus tard le 30/09/2024.

Elle approuve les termes du contrat annexé à la convocation et fixe le montant des honoraires annuels de gestion courante à 2.383,33 Euros HT, soit 2.860 Euros TTC, au taux de TVA en vigueur de 20%.

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

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 10 copropriétaire(s) totalisant 7347 / 10000

La résolution est acceptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

6.0 - Examen, révision et approbation du budget prévisionnel relatif à la période du 01/01/2023 au 31/12/2023

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 01/01/2023 au 31/12/2023 pour un montant de 6.660 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 10 copropriétaire(s) totalisant 7347 / 7347

La résolution est adoptée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires présents ou représentés.

7.0 - Approbation du budget initial prévisionnel de l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024 (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 01/01/2024 au 31/12/2024, d'un montant de 6.660 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 01/01/2024 au 31/12/2024, calculées sur la base du quart de ce budget prévisionnel.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 10 copropriétaire(s) totalisant 7347 / 7347

La résolution est adoptée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires présents ou représentés.

8.0 - Fonds de travaux loi ALUR - (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 2017 et de l'obligation pour le syndicat des copropriétaires de constituer un fonds de travaux d'un montant minimum de 5% du budget.

Elle décide, après en avoir délibéré, de fixer le montant de la cotisation annuelle obligatoire au fonds de travaux pour l'exercice 2023 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 : A- 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 10 copropriétaire(s) totalisant 7347 / 10000

La résolution est acceptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

9.0 - Désignation des membres du conseil syndical -

9.1 - Désignation des membres du conseil syndical (Article 25) (article 25)

Le président soumet au vote la résolution suivante :

L'Assemblée Générale désigne Mme BRASME Gabriella en qualité de membre du conseil syndical et ce pour une durée de 2 ans .

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 10 copropriétaire(s) totalisant 7347 / 10000

La résolution est acceptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

9.2 - Désignation des membres du conseil syndical (Article 25) (article 25)

Le président soumet au vote la résolution suivante :

L'Assemblée Générale désigne Mr CORROYER Guillaume en qualité de membre du conseil syndical et ce pour une durée de 2 ans .

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 10 copropriétaire(s) totalisant 7347 / 10000

La résolution est acceptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

9.3 - Désignation des membres du conseil syndical (Article 25) (article 25)

Le président soumet au vote la résolution suivante :

L'Assemblée Générale désigne SCI PLACE DES ILLUMINATIONS en qualité de membre du conseil syndical et ce pour une durée de 2 ans .

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 10 copropriétaire(s) totalisant 7347 / 10000

La résolution est acceptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

10.0 - 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 6677 / 10000
Abstention 1 copropriétaire(s) totalisant 670 / 10000

Se sont abstenus
BRACONNIER-PTAK MARC ET JOELE (M&ME) (670).

La résolution est acceptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

11.0 - 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 10 copropriétaire(s) totalisant 7347 / 10000

La résolution est acceptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

12.0 - Annulation de la résolution 4 de l'assemblée générale du 8 octobre 2022 (article 24)

Le syndic informe l'assemblée générale que la société B2P Bâtiment n'a jamais donné suite au bon de commande relatif au désamiantage de la toiture du bâtiment JOLIVUE.

Aussi, un nouvel appel d'offres a été lancé et les devis reçus présentés au Conseil Syndical.

Après en avoir délibéré, l'assemblée générale décide de procéder à l'annulation de la résolution 4 de l'assemblée générale extraordinaire du 8 octobre 2022 relative aux travaux de désamiantage de la toiture du bâtiment JOLIVUE pour un montant de 7.670,30 euros TTC (y compris les honoraires de syndic correspondants)

Récapitulatif (CHARGES BATIMENT JOLIVUE (D))

Pour 4 copropriétaire(s) totalisant 329 / 329

La résolution est adoptée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires présents ou représentés.

13.0 - Travaux de : Désamiantage de la toiture JOLIVUE

13.1 - Décision de réaliser les travaux de désamiantage de la toiture JOLIVUE (Article 24) (article 24)

Le président soumet au vote la résolution suivante.

L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés joints à la convocation
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical
- et délibéré

décide d'effectuer les travaux suivants Désamiantage de la toiture JOLIVUE pour un montant de 8.551,20 euros T.T.C selon le devis de la société VRD.

Récapitulatif (CHARGES BATIMENT JOLIVUE (D))

Pour	1 copropriétaire(s) totalisant	83 / 247
Contre	2 copropriétaire(s) totalisant	164 / 247
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	82 / 329

Se sont opposés à la décision

BRACONNIER-PTAK MARC ET JOELE (M&ME) (83).

Se sont abstenus

BRASME JEAN PIERRE (MR) (82).

La résolution est refusée à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

13.2 - Décision de réaliser les travaux de désamiantage de la toiture JOLIVUE (Article 24) (article 24)

Le président soumet au vote la résolution suivante.

L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés joints à la convocation
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical
- et délibéré

décide d'effectuer les travaux suivants Désamiantage de la toiture JOLIVUE pour un montant de 7.304 euros T.T.C selon le devis de la société LD2D.

Récapitulatif (CHARGES BATIMENT JOLIVUE (D))

Pour	3 copropriétaire(s) totalisant	247 / 247
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	82 / 329

Se sont abstenus

BRASME JEAN PIERRE (MR) (82).

La résolution est acceptée à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

13.3 - Echancier des appels de fonds (Article 24) (article 24)

Le président soumet au vote la résolution suivante :

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de fixer le coût global de l'opération de travaux à 7.304 euros TTC. Ce montant sera réparti entre les copropriétaires suivant la clef de répartition suivante: D (Charges bâtiment JOLIVUE)

le syndic procédera aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ci-après définies de telle manière que le syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché.

Le financement de ces travaux sera assuré dans les conditions suivantes: 7.670,31 pris sur le chantier annulé au terme de la résolution de la présente assemblée générale et le solde par 1 appel de fonds exceptionnel

Les appels de provisions hors budget destinés à financer ces travaux seront réalisés aux dates d'exigibilité suivante :

100% le 01/07/2023

Quoiqu'il arrive, et notamment s'il y a retard dans la réalisation des travaux, les dates d'exigibilité resteront celles indiquées ci-dessus.

Récapitulatif (CHARGES BATIMENT JOLIVUE (D))

Pour 4 copropriétaire(s) totalisant 329 / 329

La résolution est adoptée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires présents ou représentés.

14.0 - Travaux de : Mise en place d'une barrière

Le syndic rappelle aux copropriétaires que l'assemblée générale du 6 mai 2022 a voté la constitution d'une provision visant à financer les travaux de mise en place d'une barrière.

Le budget alloué est de 8.000 euros appelé en 6 fois jusqu'au 01/10/2023.

14.1 - Décision de réaliser les travaux de mise en place d'une barrière - Devis FERMETURE MERLIMONTOISE (Article 24) (article 24)

Le président soumet au vote la résolution suivante.

L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés joints à la convocation
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical
- et délibéré

décide d'effectuer les travaux suivants Mise en place d'une barrière pour un montant de 5.134,25 euros T.T.C selon le devis de la société FERMETURE MERLIMONTOISE.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 9 copropriétaire(s) totalisant 6677 / 7347

Contre 1 copropriétaire(s) totalisant 670 / 7347

Se sont opposés à la décision
BRACONNIER-PTAK MARC ET JOELE (M&ME) (670).

La résolution est acceptée à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

14.2 - Décision de réaliser les travaux de mise en place d'une barrière - Devis DOMOTIC OPALE (Article 24) (article 24)

Le président soumet au vote la résolution suivante.

L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés joints à la convocation
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical
- et délibéré

décide d'effectuer les travaux suivants Mise en place d'une barrière pour un montant de 6.372 euros T.T.C selon le devis de la société DOMOTIC OPALE (actualisation du devis joint avec augmentation de 5%)

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	1 copropriétaire(s) totalisant	670 / 6687
Contre	8 copropriétaire(s) totalisant	6017 / 6687
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	660 / 7347

Se sont opposés à la décision
BRACONNIER-PTAK MARC ET JOELE (M&ME) (670).

Se sont abstenus
BRASME JEAN PIERRE (MR) (660).

La résolution est refusée à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

14.3 - Honoraires du syndic en cas de réalisation de travaux (Article 24) (article 24)

Le président soumet au vote la résolution suivante :

Conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide que les honoraires du syndic pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux faisant l'objet de la résolution n° s'établiront à 250 euros HT, soit 300 euros TTC (TVA 20%).

Les honoraires du syndic seront appelés aux mêmes dates d'échéances que les travaux auxquels ils se rapportent, et répartis entre les copropriétaires selon la même clé de répartition.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 10 copropriétaire(s) totalisant 7347 / 7347

La résolution est adoptée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires présents ou représentés.

14.4 - Echancier des appels de fonds (Article 24) (article 24)

Le président soumet au vote la résolution suivante :

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de fixer le coût global de l'opération de travaux à 5.134,25 euros TTC. Ce montant sera réparti entre les copropriétaires suivant la clef de répartition suivante: A (CHARGES COMMUNES GENERALES)

le syndic procédera aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ci-après définies de telle manière que le syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché.

Le financement de ces travaux sera assuré dans les conditions suivantes: utilisation de 100% de la provision constituée suite à l'assemblée générale du 6 mai 2022.

Quoiqu'il arrive, et notamment s'il y a retard dans la réalisation des travaux, les dates d'exigibilité resteront celles indiquées ci-dessus.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 10 copropriétaire(s) totalisant 7347 / 7347

La résolution est adoptée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires présents ou représentés.

15.0 - Réalisation d'un Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (3PT) (article 24)

Rappel :

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 2024 pour les copropriétés comprenant plus de 200 lots totaux.

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.

Résolution :

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du rappel et en avoir débattu, décide de confier la réalisation du Projet de Plan Pluriannuel de Travaux à MAGELLAN ou à défaut, confie au Conseil Syndical le choix de l'entreprise la mieux disante et répondant au mieux des intérêts du syndicat des copropriétaires, pour un montant de 4.800 euros TTC.

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

Clef : charges communes générales

50% au 01/10/2023

50% au 01/12/2023

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	1 copropriétaire(s) totalisant	670 / 6687
Contre	8 copropriétaire(s) totalisant	6017 / 6687
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	660 / 7347

Se sont opposés à la décision

BRACONNIER-PTAK MARC ET JOELE (M&ME) (670).

Se sont abstenus

BRASME JEAN PIERRE (MR) (660).

La résolution est refusée à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

16.0 - Procédure de vente sur saisie immobilière -

16.1 - Autorisation du syndic à procéder à la saisie immobilière d'un lot (Article 24) (article 24)

Le président soumet au vote la résolution suivante :

L'Assemblée Générale prend acte de l'exposé du syndic sur l'état des procédures de recouvrement à l'encontre de la succession DUPUIS, propriétaire du lot n° 21, débiteur à l'encontre du syndicat des copropriétaires, à la date du 14 AVRIL 2023 de la somme de 10.55,78 euros.

Elle décide, après en avoir délibéré, de faire vendre le lot n°21 aux enchères publiques.

A cet effet, l'assemblée générale autorise le syndic à poursuivre la saisie immobilière du lot n°21 appartenant à la succession DUPUIS.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	4 copropriétaire(s) totalisant	2682 / 7347
Contre	6 copropriétaire(s) totalisant	4665 / 7347

Se sont opposés à la décision

BRACONNIER-PTAK MARC ET JOELE (M&ME) (670), BRASME JEAN PIERRE (MR) (660), CORROYER GUILLAUME (M/ME) (676), DEBACHY GAEL (M&ME) (676).

La résolution est refusée à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

16.2 - Fixation du montant de la mise à prix (Article 24) (article 24)

Le président soumet au vote la résolution suivante :

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré et avoir pris acte, qu'à défaut d'enchérisseur, le syndicat des copropriétaires sera déclaré adjudicataire d'office pour le montant de la mise à prix, décide de fixer le montant de la mise à prix à 20.000 euros.

Dans cette hypothèse, l'assemblée générale donne dès à présent mandat au syndic de : procéder aux appels de fonds nécessaires pour couvrir le paiement du prix, augmenté des frais et honoraires, selon l'échéancier suivant :

- 25% le 01/07/2023
- 25% le 01/10/2023
- 25% le 01/01/2024
- 25% le 01/01/2024

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	4 copropriétaire(s) totalisant	2682 / 7347
Contre	6 copropriétaire(s) totalisant	4665 / 7347

Se sont opposés à la décision

BRACONNIER-PTAK MARC ET JOELE (M&ME) (670), BRASME JEAN PIERRE (MR) (660), CORROYER GUILLAUME (M/ME) (676), DEBACHY GAEL (M&ME) (676).

La résolution est refusée à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

16.3 - Fixation du montant de la dotation aux dépréciations sur créances douteuses ou irrécouvrables (Article 24) (article 24)

Le président soumet au vote la résolution suivante :

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, en application de l'article 11-11 du décret n° 67-223 du 17/03/1967 et après avoir autorisé le syndic à poursuivre la saisie immobilière du lot n°21, décide, au titre de l'exercice en cours, de passer en dotation aux dépréciations sur créances douteuses ou irrécouvrables la somme de 15.000 Euros.

Le syndic procédera à un appel de provision selon la clé charges communes générales, exigible au jour de l'assemblée générale ayant voté cette résolution.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	3 copropriétaire(s) totalisant	2006 / 7347
Contre	7 copropriétaire(s) totalisant	5341 / 7347

Se sont opposés à la décision
BRACONNIER-PTAK MARC ET JOELE (M&ME) (670), BRASME JEAN PIERRE (MR) (660),
DEBACHY GAEL (M&ME) (676).

La résolution est refusée à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

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

Le syndic relancera le dossier relatif aux travaux de l'abri dans la cour.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 11h15

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

Président de séance

Robert PILATO

✓ Certified by 

Scrutateur

Guillaume CORROYER

✓ Certified by 

Secrétaire



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

Article 42 de la Loi du 10 Juillet 1965 - 2ème alinéa :

"Les actions qui ont pour objet de contester les 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 desdites décisions qui leur est faite à la diligence du Syndic dans un délai de deux 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 & 26, est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa".