



# **Procès-Verbal**

## **Assemblée Générale des copropriétaires**

Immeuble :  
**ALL SUITES STUDY DUNKERQUE**  
**177 AVENUE DE L'UNIVERSITE**  
**59140 DUNKERQUE**

**VENDREDI 15 SEPTEMBRE 2023**

**PROCES VERBAL**  
**ASSEMBLEE DU 15 septembre 2023**

**Syndicat des Copropriétaires**  
**ALL SUITES STUDY DUNKERQUE**

A rappeler impérativement  
N/Réf. : 5469/AG26047

PARIS, le 15 septembre 2023

**PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 15/09/2023**  
**ALL SUITES STUDY DUNKERQUE**  
177 AVENUE DE L'UNIVERSITE 59140 DUNKERQUE

L'an deux mille vingt-trois,  
Le quinze septembre à 15h00,  
Les copropriétaires se sont réunis en assemblée générale, sur convocation adressée par le Syndic PICHET IMMO. SERVICES par lettre recommandée avec accusé de réception, afin de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

**RESOLUTION 1 : ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE**

Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges communes generales



**RESOLUTION 2 : ELECTION DU SCRUTATEUR**

Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges communes generales



**RESOLUTION 3 : ELECTION DU SECRETAIRE DE SEANCE**

Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges communes generales



**RESOLUTION 4 : APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31/12/2022**

Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges communes generales



**RESOLUTION 5 : CLOTURE DU COMPTE TRAVAUX PORTANT SUR L'AUDIT SORTIE GARANTIE DECENNALE (T1)**

Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges communes generales



**RESOLUTION 6 : DESIGNATION DU SYNDIC PICHET IMMOBILIER SERVICES**

Majorité : Article25 – Base de répartition : Charges communes generales



**RESOLUTION 6.1 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24)**

Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges communes generales



**RESOLUTION 7 : MANDAT AU SYNDIC PICHET IMMOBILIER SERVICES POUR REPRESENTER LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES A L'ASSEMBLEE GENERALE DE L'ASL : QUAI FREYCINET**

Majorité : Article25 – Base de répartition : Charges communes generales



**RESOLUTION 7.1 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24)**

Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges communes generales



**RESOLUTION 8 : APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/01/2023 AU 31/12/2023 (N+1)**

Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges communes generales



**RESOLUTION 9 : APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/01/2024 AU 31/12/2024 (N+2)**

Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges communes generales



**RESOLUTION 10 : DESIGNATION DU CONSEIL SYNDICAL (désignation individuelle des membres)**

Majorité : Titre

**RESOLUTION 10.1 : CANDIDATURE DE MADAME VERGULT**

Majorité : Article25 – Base de répartition : Charges communes generales



<b>RESOLUTION 10.2 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24)</b> Majorité : Article24– Base de répartition : Charges communes generales	✓
<b>RESOLUTION 10.3 : CANDIDATURE DE LA SCI DU PORT</b> Majorité : Article25– Base de répartition : Charges communes generales	✗
<b>RESOLUTION 10.4 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24)</b> Majorité : Article24– Base de répartition : Charges communes generales	✓
<b>RESOLUTION 10.5 : CANDIDATURE DE .....</b> Majorité : Article25– Base de répartition : Charges communes generales	✗
<b>RESOLUTION 10.6 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24)</b> Majorité : Article24– Base de répartition : Charges communes generales	✓
<b>RESOLUTION 11 : MONTANT DES MARCHES ET CONTRATS A PARTIR DUQUEL LA CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL EST OBLIGATOIRE</b> Majorité : Article25 – Base de répartition : Charges communes generales	✗
<b>RESOLUTION 11.1 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24)</b> Majorité : Article24– Base de répartition : Charges communes generales	✓
<b>RESOLUTION 12 : AUTORISATION D'ENGAGEMENT A DONNER AU CONSEIL SYNDICAL</b> Majorité : Article25 – Base de répartition : Charges communes generales	✗
<b>RESOLUTION 12.1 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24)</b> Majorité : Article24– Base de répartition : Charges communes generales	✓
<b>RESOLUTION 13 : MISE EN CONCURRENCE DES ENTREPRISES</b> Majorité : Article25 – Base de répartition : Charges communes generales	✗
<b>RESOLUTION 13.1 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24)</b> Majorité : Article24– Base de répartition : Charges communes generales	✓
<b>RESOLUTION 14 : REALISATION DU DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL DE LA COPROPRIETE</b> Majorité : Titre	
<b>RESOLUTION 14.1 : DECISION DE PRINCIPE DE REALISER UN DIAGNOSTIC GLOBAL DE L'IMMEUBLE</b> Majorité : Article24– Base de répartition : Charges communes generales	✗
<b>RESOLUTION 14.2 : MODALITE DE REALISATION DU DIAGNOSTIC GLOBAL DE L'IMMEUBLE</b> Majorité : Article24– Base de répartition : Charges communes generales	✗
<b>RESOLUTION 15 : PARTICIPATION A DISTANCE AUX ASSEMBLEES GENERALES : SOLUTION INTEGREE AU LOGICIEL DE GESTION.</b> Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges communes generales	✓
<b>RESOLUTION 16 : NOTIFICATION DES CONVOCATIONS ET PROCES VERBAUX DES ASSEMBLEES GENERALES PAR VOIE RECOMMANDEE ELECTRONIQUE</b> Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges communes generales	✓
<b>RESOLUTION 17 : INFORMATION SUR VOTRE ESPACE EXTRANET CLIENT</b> Majorité : SansVote	
<b>RESOLUTION 18 : INFORMATIONS DIVERSES - VIE DE LA COPROPRIETE</b> Majorité : SansVote	

Une feuille de présence mentionnant les noms, prénoms, et adresses de chacun des copropriétaires a été émargée par chacun d'eux lors de l'entrée en séance, tant en leur nom personnel, que le cas échéant, à titre de mandataire.

L'Assemblée Générale procède à la composition du bureau :

---

**RESOLUTION 1 : ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE**Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges communes generales 

Madame VERGULT Dorothée a été élue président de séance.

**Résultat du vote :**

- Ont voté pour :** 23 copropriétaires représentant 3509 / 3509 tantièmes  
**Se sont abstenus :** 3 copropriétaires représentant 365 / 4122 tantièmes  
M./MME DAVAIN (131), M./MME MULLER (136), M./MME SCHMITT Daniel (98)  
**Sont défailants :** 2 copropriétaires représentant 248 / 4122 tantièmes (Vote par correspondance)  
MLLE BALLIGAND Monique (139), M./MME ROUVILLOIS Briec (109)

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 3509 / 3509 tantièmes.

---

**RESOLUTION 2 : ELECTION DU SCRUTATEUR**Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges communes generales Monsieur LARANGE ~~Véronique~~ a été élu scrutateur de séance.  **Résultat du vote :**

- Ont voté pour :** 23 copropriétaires représentant 3509 / 3509 tantièmes  
**Se sont abstenus :** 3 copropriétaires représentant 365 / 4122 tantièmes  
M./MME DAVAIN (131), M./MME MULLER (136), M./MME SCHMITT Daniel (98)  
**Sont défailants :** 2 copropriétaires représentant 248 / 4122 tantièmes (Vote par correspondance)  
MLLE BALLIGAND Monique (139), M./MME ROUVILLOIS Briec (109)

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 3509 / 3509 tantièmes.

---

**RESOLUTION 3 : ELECTION DU SECRETAIRE DE SEANCE**Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges communes generales 

Madame MOKHTARI Nadia a été élue secrétaire de séance.

**Résultat du vote :**

- Ont voté pour :** 23 copropriétaires représentant 3502 / 3502 tantièmes  
**Se sont abstenus :** 3 copropriétaires représentant 365 / 4122 tantièmes  
M./MME DAVAIN (131), M./MME MULLER (136), M./MME SCHMITT Daniel (98)  
**Sont défailants :** 2 copropriétaires représentant 255 / 4122 tantièmes (Vote par correspondance)  
M/MLLE BRUNOT/BUCKMAN Yoann/Laetitia (146), M./MME ROUVILLOIS Briec (109)

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 3502 / 3502 tantièmes.

Après ouverture de la séance à : 15h15, le Président, après avoir vérifié les pouvoirs et signé la feuille de présence, remercie les copropriétaires présents et représentés et annonce :

Présent(s) et représenté(s)	28 copropriétaire(s)	Représentant	4122 / 10000 tantièmes
Dont votant(s) par correspondance	12 copropriétaire(s)	Représentant	1916 / 10000 tantièmes
Absent(s)	51 copropriétaire(s)	Représentant	5878 / 10000 tantièmes

**Liste des absents**

M./MME BODDAERT Michel et Thérèse (101), M./MME BOTH Dimitri (115), MLLE BOURCIER Céliane (208), M./MME BUFFET Georges (129), M./MME CARGO Stephen (106), MME CASTELAIN Béatrice (132), M. COIFTIER Sylvain (94), M. DANESE Sylvio (131), M./MME DEFACHELLES Joel (100), M. DELAHAYE Matthieu (98), M. DELAHAYE Olivier (102), M./MME DUBREUCQ Philippe (150), M./MME DUFLOS Bruno (102), M. FLORENT Benoit (111), M. FORTE PASCAL (102), MLLE FRANCOIS Stéphanie (100), MLLE FRULEUX Marie-Josée (98), MME GATEAU

Christine (116), M./MME GOBBO (94), M. HENNEBELLE Eric (113), M./MME HORVAT Valérie (104), M./MME JASPART Emilie (136), M./MME KLEIN Caroline (129), M. LECONTE NICOLAS (93), MME LELIEUR MARIE (108), M./MME LEPINOY Christophe (131), M./MME LEPOIVRE Sandrine (139), M./MME LIGNIE Philippe (111), M.&MME LIGNIER (106), M./MME LOURDEL/GAYE Nicolas/Valérie (126), M. MERCIER Richard\* (104), M. MOUSSAY Emmanuel (133), M./MME NOCERA Carmelo (113), MME OSSWALD Tania (89), M. PERNIN/SERVEL Gérard/Frédéric (103), MME POLET-FONTAINE CLAUDIA (118), MME POLLART Ghislaine (100), M./MME PRIEUR Ludovic (94), M./MME PRUVOST Jean-Marie (124), M./MME RICHEL Corinne (129), MME SANCHEZ Marie-José (117), STE SAPIN BLEU (94), MME SERIN-BESNARD Pierrette (131), M./MME STEENKESTE Brigitte (126), M./MME VANDENBUSSCHE Laure (131), MME VASSEUR ANNE-MARIE (120), M. VELUT Vincent (98), M./MME VERNIEUWE Stéphane (100), M./MME VERON Didier (142), M./MME VEYER Thierry (106), M. WARTELE François (121)

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

Les Copropriétaires délibèrent sur l'ordre du jour suivant :

---

#### RESOLUTION 4 : APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31/12/2022

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Charges communes générales



L'assemblée Générale, après en avoir délibéré, approuve, en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes de charges de l'exercice du **01/01/2022** au **31/12/2022** selon le relevé général des dépenses ainsi que les annexes 1 à 5 (Loi SRU) conformes au décret du 14 Mars 2005 jointes à la convocation.

Par conséquent, les dépenses sont approuvées pour un montant total de charges à répartir de **18 334,53 €** et une trésorerie disponible de : 6 515.14 €\*.

Les pièces justificatives des charges, conformément à l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965 sont mises à la disposition des copropriétaires :

- En nos bureaux sis 3 rue des Saussaies 75008 PARIS
- Sur demande des copropriétaires intéressés
- Durant toute la période comprise entre la réception de la convocation et la tenue de l'assemblée générale.

Par ailleurs, il est porté à la connaissance des copropriétaires que les pièces justificatives des charges de copropriété ont été soumises à la vérification de vos représentants au conseil syndical en date du 16/02/2023.

\*NOTA : Nous vous rappelons que si la copropriété perçoit des revenus au titre de la location de parties communes consentie à des tiers (surface de toiture pour l'implantation d'une antenne de téléphonie, caves, emplacements de stationnement, panneau publicitaire, etc ...), il vous appartient d'en déclarer le montant de votre quote-part en même temps que vos revenus d'activités sur votre déclaration annuelle de revenus.  
Vous trouverez le montant correspondant sur l'état annuel des dépenses.

#### Résultat du vote :

**Ont voté pour** : 26 copropriétaires représentant 3915 / 4024 tantièmes  
**A voté contre** : 1 copropriétaire représentant 109 / 4024 tantièmes  
M./MME ROUVILLOIS Briec (109)  
**S'est abstenu** : 1 copropriétaire représentant 98 / 4122 tantièmes  
M./MME SCHMITT Daniel (98)

**Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées, soit 3915 / 4024 tantièmes.**

---

#### RESOLUTION 5 : CLOTURE DU COMPTE TRAVAUX PORTANT SUR L'AUDIT SORTIE GARANTIE DECENNALE (T1)

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Charges communes générales



L'assemblée générale, après en avoir délibéré, prend acte de la réalisation des travaux et décide de procéder à l'apurement et à la répartition comptable comme suit :

MONTANT VOTE	1920€
MONTANT APPELE	1920.02€
MONTANT REGLE	1920€
SOLDE COMPTE TRAVAUX CREDITEUR	0.02€

Par conséquent, l'assemblée générale donne quitus des travaux et son accord au syndic pour clôturer le compte travaux SUR L'AUDIT SORTIE GARANTIE DECENNALE (T1)

NOTA : Le solde de répartition (CREDITEUR ) qui en découle sera réparti selon la clef charge communes générale.

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 26 copropriétaires représentant 3915 / 3915 tantièmes  
**S'est abstenu :** 1 copropriétaire représentant 98 / 4122 tantièmes  
M./MME SCHMITT Daniel (98)  
**Est défaillant :** 1 copropriétaire représentant 109 / 4122 tantièmes (Vote par correspondance)  
M./MME ROUVILLOIS Brieuc (109)

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 3915 / 3915 tantièmes.**

**RESOLUTION 6 : DESIGNATION DU SYNDIC PICHET IMMOBILIER SERVICES**

Majorité : Article 25 – Base de répartition : Charges communes générales



L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, désigne la société PICHET IMMOBILIER SERVICES en qualité de mandataire du Syndicat des copropriétaires suivant les modalités du contrat annexé à la convocation de la présente assemblée.

**NB :** Conformément à l'article 39 du décret du 17 mars 1967, le syndic provisoire informe et rappelle à l'assemblée que la société PICHET IMMOBILIER SERVICES est affiliée à la société PROMOTION PICHET. En conséquence, le syndic PICHET IMMOBILIER SERVICES est nommé pour une durée de 12 mois\*. Le contrat débute le 15/09/2023 pour se terminer le 14/09/2024.

La mission, les honoraires et les modalités de gestion du syndic sont donc ceux définis dans le contrat de syndic joint à la convocation qu'elle accepte en l'état. Notamment, les honoraires pour la mission de gestion courante est fixée à :

**9 625 € H.T**

**11 550 € T.T.C \*\***

Dans le cadre de la mission confiée au syndic, l'assemblée générale prend également acte des dispositions de l'article 10-1 de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et rappelle que sont imputables au seul copropriétaire concerné :

- a) Les frais nécessaires exposés par le syndicat pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire ainsi que les droits et émoluments des actes des huissiers de justice et le droit de recouvrement ou d'encaissement à la charge du débiteur (notamment : Frais de mise en demeure, de relance et de prise d'hypothèque à compter de la mise en demeure),
- b) Les honoraires du syndic afférents aux prestations qu'il doit effectuer pour l'établissement de l'état daté à l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot ou d'une fraction de lot.

Mandat est donné au Président de séance pour signer le contrat joint à la convocation.

\* Cf. Modalités du contrat joint à la convocation.

\*\*Pour une période de 12mois

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 27 copropriétaires représentant 4024 / 10000 tantièmes  
**S'est abstenu :** 1 copropriétaire représentant 98 / 10000 tantièmes

DV

WS

P-L

**La majorité requise n'ayant pas été recueillie il y a absence de décision.**

L'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pas pu décider à la majorité prévue à l'article 25 mais le tiers au moins des voix recueillies de tous les copropriétaires étant favorable, l'Assemblée générale procède à un second vote à la majorité prévue à l'article 24.

---

**RESOLUTION 6.1 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24)**

Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges communes generales



**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 27 copropriétaires représentant 4024 / 4024 tantièmes

**S'est abstenu :** 1 copropriétaire représentant 98 / 4122 tantièmes

M./MME SCHMITT Daniel (98)

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 4024 / 4024 tantièmes.

---

**RESOLUTION 7 : MANDAT AU SYNDIC PICHET IMMOBILIER SERVICES POUR REPRESENTER LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES A L'ASSEMBLEE GENERALE DE L'ASL : QUAI FREYCINET**

Majorité : Article25 – Base de répartition : Charges communes generales



**RESOLUTION :**

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, donne mandat au syndic PICHET IMMOBILIER SERVICES pour représenter le syndicat des copropriétaires lors de la prochaine Assemblée générale de l'Association Syndicale Libre dénommée QUAI FREYCINET qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31/12/2023.

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 27 copropriétaires représentant 4024 / 10000 tantièmes

**S'est abstenu :** 1 copropriétaire représentant 98 / 10000 tantièmes

**La majorité requise n'ayant pas été recueillie il y a absence de décision.**

L'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pas pu décider à la majorité prévue à l'article 25 mais le tiers au moins des voix recueillies de tous les copropriétaires étant favorable, l'Assemblée générale procède à un second vote à la majorité prévue à l'article 24.

---

**RESOLUTION 7.1 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24)**

Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges communes generales



**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 27 copropriétaires représentant 4024 / 4024 tantièmes

**S'est abstenu :** 1 copropriétaire représentant 98 / 4122 tantièmes

M./MME SCHMITT Daniel (98)

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 4024 / 4024 tantièmes.

---

**RESOLUTION 8 : APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/01/2023 AU 31/12/2023 (N+1)**

Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges communes generales



L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, approuve le budget prévisionnel de l'exercice fixé du 01/01/2023 au 31/12/2023 à la somme de 21 000,00 €.

Mandat est donné au Syndic pour appeler les provisions trimestrielles payables d'avance calculées sur la base du quart du budget prévisionnel, conformément à l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965.

Les provisions appelées sont exigibles le premier jour de chaque trimestre.

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 27 copropriétaires représentant 4024 / 4024 tantièmes  
**S'est abstenu :** 1 copropriétaire représentant 98 / 4122 tantièmes  
M./MME SCHMITT Daniel (98)

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 4024 / 4024 tantièmes.

---

**RESOLUTION 9 : APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/01/2024 AU 31/12/2024 (N+2)** 

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Charges communes generales

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, approuve le budget prévisionnel de l'exercice fixé du 01/01/2024 au 31/12/2024 à la somme de 21 000,00 €.

Mandat est donné au Syndic pour appeler les provisions trimestrielles payables d'avance calculées sur la base du quart du budget prévisionnel, conformément à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965.

NOTA : L'assemblée rappelle que ce budget N+2 pourra être modifié lors de l'assemblée générale qui approuvera les comptes de N+1 (Cf. Résolution précédente) en fonction des dépenses réelles constatées.

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 26 copropriétaires représentant 3878 / 3878 tantièmes  
**S'est abstenu :** 1 copropriétaire représentant 98 / 4122 tantièmes  
M./MME SCHMITT Daniel (98)  
**Est défaillant :** 1 copropriétaire représentant 146 / 4122 tantièmes (Vote par correspondance)  
M/MLE BRUNOT/BUCKMAN Yoann/Laetitia (146)

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 3878 / 3878 tantièmes.

---

**RESOLUTION 10 : DESIGNATION DU CONSEIL SYNDICAL (désignation individuelle des membres)**

Majorité : Titre

La composition actuelle du Conseil Syndical est la suivante :

«ConseilSyndical»

Appel à candidature

---

**RESOLUTION 10.1 : CANDIDATURE DE MADAME VERGULT** 

Majorité : Article 25 – Base de répartition : Charges communes generales

**RESOLUTION :**

L'Assemblée, après en avoir délibéré, décide de désigner en qualité de membre du Conseil Syndical Madame VERGULT.

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 25 copropriétaires représentant 3747 / 10000 tantièmes  
**S'est abstenu :** 1 copropriétaire représentant 131 / 10000 tantièmes  
**Sont défaillants :** 2 copropriétaires représentant 244 / 10000 tantièmes (Vote par correspondance)

La majorité requise n'ayant pas été recueillie il y a absence de décision.

L'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pas pu décider à la majorité prévue à l'article 25 mais le tiers au moins des voix recueillies de tous les copropriétaires étant favorable, l'Assemblée générale procède à un second vote à la majorité prévue à l'article 24.

---

**RESOLUTION 10.2 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24)** 

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Charges communes generales

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 25 copropriétaires représentant 3747 / 3747 tantièmes  
**S'est abstenu :** 1 copropriétaire représentant 131 / 4122 tantièmes  
M./MME DAVAIN (131)  
**Sont défailnants :** 2 copropriétaires représentant 244 / 4122 tantièmes (Vote par correspondance)  
M./MLLE BRUNOT/BUCKMAN Yoann/Laetitia (146), M./MME SCHMITT Daniel (98)

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 3747 / 3747 tantièmes.

---

**RESOLUTION 10.3 : CANDIDATURE DE LA SCI DU PORT**

Majorité : Article 25 – Base de répartition : Charges communes generales



**RESOLUTION :**

L'Assemblée, après en avoir délibéré, décide de désigner en qualité de membre du Conseil Syndical de LA SCI DU PORT.

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 25 copropriétaires représentant 3747 / 10000 tantièmes  
**S'est abstenu :** 1 copropriétaire représentant 131 / 10000 tantièmes  
**Sont défailnants :** 2 copropriétaires représentant 244 / 10000 tantièmes (Vote par correspondance)

La majorité requise n'ayant pas été recueillie il y a absence de décision.

L'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pas pu décider à la majorité prévue à l'article 25 mais le tiers au moins des voix recueillies de tous les copropriétaires étant favorable, l'Assemblée générale procède à un second vote à la majorité prévue à l'article 24.

---

**RESOLUTION 10.4 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24)**

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Charges communes generales



**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 25 copropriétaires représentant 3747 / 3747 tantièmes  
**S'est abstenu :** 1 copropriétaire représentant 131 / 4122 tantièmes  
M./MME DAVAIN (131)  
**Sont défailnants :** 2 copropriétaires représentant 244 / 4122 tantièmes (Vote par correspondance)  
M./MLLE BRUNOT/BUCKMAN Yoann/Laetitia (146), M./MME SCHMITT Daniel (98)

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 3747 / 3747 tantièmes.

---

**RESOLUTION 10.5 : CANDIDATURE DE .....**

Majorité : Article 25 – Base de répartition : Charges communes generales



**RESOLUTION :**

L'Assemblée, après en avoir délibéré, décide de désigner en qualité de membre du Conseil Syndical .....

En l'absence de candidature, cette candidature est sans objet. Cette résolution n'a pas été portée aux voix.

---

**RESOLUTION 11 : MONTANT DES MARCHES ET CONTRATS A PARTIR DUQUEL LA CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL EST OBLIGATOIRE**

Majorité : Article 25 – Base de répartition : Charges communes generales



L'Assemblée Générale décide de fixer le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire par le syndic à : **1 500 € TTC.**

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 26 copropriétaires représentant 3878 / 10000 tantièmes

WS  
DU  
P-L

**Sont défaillants :** 2 copropriétaires représentant 244 / 10000 tantièmes (Vote par correspondance)

**La majorité requise n'ayant pas été recueillie il y a absence de décision.**

L'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pas pu décider à la majorité prévue à l'article 25 mais le tiers au moins des voix recueillies de tous les copropriétaires étant favorable, l'Assemblée générale procède à un second vote à la majorité prévue à l'article 24.

---

**RESOLUTION 11.1 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24)**

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Charges communes générales



**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 26 copropriétaires représentant 3878 / 3878 tantièmes

**Sont défaillants :** 2 copropriétaires représentant 244 / 4122 tantièmes (Vote par correspondance)  
M./MLLE BRUNOT/BUCKMAN Yoann/Laetitia (146), M./MME SCHMITT Daniel (98)

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 3878 / 3878 tantièmes.

---

**RESOLUTION 12 : AUTORISATION D'ENGAGEMENT A DONNER AU CONSEIL SYNDICAL**

Majorité : Article 25 – Base de répartition : Charges communes générales



Conformément à l'article 21 – alinéa 2 – de la loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée Générale des copropriétaires autorise le Conseil Syndical à décider de certaines dépenses jusqu'à un montant maximum **1 500 € TTC**.

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 26 copropriétaires représentant 3878 / 10000 tantièmes

**Sont défaillants :** 2 copropriétaires représentant 244 / 10000 tantièmes (Vote par correspondance)

**La majorité requise n'ayant pas été recueillie il y a absence de décision.**

L'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pas pu décider à la majorité prévue à l'article 25 mais le tiers au moins des voix recueillies de tous les copropriétaires étant favorable, l'Assemblée générale procède à un second vote à la majorité prévue à l'article 24.

---

**RESOLUTION 12.1 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24)**

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Charges communes générales



**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 26 copropriétaires représentant 3878 / 3878 tantièmes

**Sont défaillants :** 2 copropriétaires représentant 244 / 4122 tantièmes (Vote par correspondance)  
M./MLLE BRUNOT/BUCKMAN Yoann/Laetitia (146), M./MME SCHMITT Daniel (98)

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 3878 / 3878 tantièmes.

---

**RESOLUTION 13 : MISE EN CONCURRENCE DES ENTREPRISES**

Majorité : Article 25 – Base de répartition : Charges communes générales



Conformément à l'article 21 – alinéa 2 – de la loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée Générale des copropriétaires arrête la somme de **1 500 € TTC** le montant des marchés et contrat à partir duquel une mise en concurrence des entreprises est rendue obligatoire, exception faite pour les travaux entrant dans le cadre des mesures d'urgences, comme il est stipulé à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965.

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 26 copropriétaires représentant 3878 / 10000 tantièmes

**Sont défaillants :** 2 copropriétaires représentant 244 / 10000 tantièmes (Vote par correspondance)

**La majorité requise n'ayant pas été recueillie il y a absence de décision.**

L'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pas pu décider à la majorité prévue à l'article 25 mais le tiers au moins des voix recueillies de tous les copropriétaires étant favorable, l'Assemblée générale procède à un second vote à la majorité prévue à l'article 24.

---

**RESOLUTION 13.1 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24)**

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Charges communes generales

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 26 copropriétaires représentant 3878 / 3878 tantièmes  
**Sont défaillants :** 2 copropriétaires représentant 244 / 4122 tantièmes (Vote par correspondance)  
M./MLLE BRUNOT/BUCKMAN Yoann/Laetitia (146), M./MME SCHMITT Daniel (98)

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 3878 / 3878 tantièmes.

---

**RESOLUTION 14 : REALISATION DU DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL DE LA COPROPRIETE**

Majorité : Titre

**HISTORIQUE:**

Exposé du syndic

A/ **Depuis le 1er Janvier 2017:** Sur interrogation du syndic (PICHET ADB) en Assemblée générale annuelle, vous devez vous prononcer en votre qualité de copropriétaires sur le souhait de faire établir un Diagnostic Global (DTG) (Cf. ART 58 Loi ALUR 27.03.2014\_Art. L731-1 et L 731-2 Code de la Construction)

B/ **Depuis 2021: Dispositions Loi CLIMAT ET RESILIENCE :** Renforcement du Diagnostic Performance Energétique en cas de location ou de vente avec incitation à l'amélioration énergétique. Le DTG intègre un volet Diagnostic Performance Energétique.

C/ Par conséquent : Nécessité pour votre copropriété d'intégrer un parcours de rénovation énergétique en plusieurs phases :

1. Vote en AG sur la question de réalisation du DTG (Objet des présentes)
2. SI Vote favorable du DTG et si ce dernier fait apparaître des travaux nécessaires dans les 10ans à venir: Présentation lors d'une prochaine AG et Vote Projet de Plan Pluriannuel Travaux (Consultation et choix du prestataire à voter en AG) et si votre immeuble >15ans
3. Présentation, adoption du Projet Plan Pluriannuel Travaux avec pris en compte de l'angle architectural, technique et économique par un Maître d'Oeuvre (MOE) à voter en AG - Si refus: Remise à l'ordre du jour de la prochaine AG annuelle et bis repetita ....\*
4. Suivi, réalisation des travaux selon Plan Pluriannuel Travaux : Vote au fur et à mesure, Exécution des travaux avec MOE \_ Suivi des dossiers de financement par une Assistance Maîtrise d'ouvrage (AMO)\_Mention des travaux prescrits selon P.PT adopté au CARNET ENTRETIEN
5. Bilan et Suivi d'exploitation: Bilan des consommations post travaux \_ Suivi de l'exploitation des installations

D/ **\*En amont de l'étape 3 :** ANTICIPATION des aides mobilisables pour le financement partiel ou non des travaux de rénovation Energétiques : Nationales (CEE, ANAH, MaPrimeRenov, Crédit d'Impôt pour la Transition Energétique, ...) Locales (selon les communes et/ou les régions (exonérations, aides régionales, etc...)

**IMPORTANT :** Obligation progressive à compter du 01/01/2024 du DPE COLLECTIF (pour les copropriétés dont la date de dépôt du Permis de Construire < au 1er JANVIER 2013).

---

**RESOLUTION 14.1 : DECISION DE PRINCIPE DE REALISER UN DIAGNOSTIC GLOBAL DE L'IMMEUBLE**

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Charges communes generales

**RESOLUTION :**

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, prend acte des informations transmises et après consultation des copropriétaires réunis, décide de :

- **REALISER** un Diagnostic Technique Global de la copropriété (incluant le volet DPE).

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 8 copropriétaires représentant 1248 / 3585 tantièmes  
MLLE BALLIGAND Monique (139), M./MME DAVAIN (131), SCI DU PORT (356), M./MME MULLER (136), M./MME ROUVILLOIS Brieuc (109), M./MME SCHILLEWAERT Bernard (127), M./MME TURLAN THIERRY (124), M./MME VERON Alain (126)  
**Ont voté contre :** 17 copropriétaires représentant 2337 / 3585 tantièmes

**S'est abstenu :** 1 copropriétaire représentant 293 / 4122 tantièmes  
M./MME DIGIACOMO Antonio (293)

**Sont défailants :** 2 copropriétaires représentant 244 / 4122 tantièmes (Vote par correspondance)  
M./MLLE BRUNOT/BUCKMAN Yoann/Laetitia (146), M./MME SCHMITT Daniel (98)

**Cette résolution est rejetée à la majorité des voix exprimées, soit 2337 / 3585 tantièmes.**

**RESOLUTION 14.2 : MODALITE DE REALISATION DU DIAGNOSTIC GLOBAL DE L'IMMEUBLE**

Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges communes generales



**RESOLUTION**

L'assemblée générale, rappelant la décision prise de procéder à la réalisation d'un Diagnostic Technique Global, et prenant acte du caractère obligatoire de ce document à réaliser si l'immeuble à plus de 10 ans ou en état d'insalubrité, examine et soumet au vote les propositions suivantes :

- EBA pour un montant de 14 990 € TTC

**Et décide d'adopter :**

- la proposition présentée par l'entreprise \_\_\_\_\_ prévue pour un montant de \_\_\_\_\_ € T.T.C

\*Démarrage des travaux prévu à la date du : \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

- précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurances y afférents seront répartis :

- selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense: charges communes générales

- autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ainsi définies :

Dates d'exigibilité	Montant ou %
01/01/2024	100%

L'Assemblée Générale donne mandat au syndic Pichet immobilier services pour représenter le syndicat des copropriétaires dans le cadre des démarches à accomplir auprès de l'agence du climat pour le versement des subventions suite à la réalisation de l'audit global à venir, par l'entreprise.....

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 7 copropriétaires représentant 1117 / 3585 tantièmes

MLLE BALLIGAND Monique (139), SCI DU PORT (356), M./MME MULLER (136), M./MME ROUVILLOIS Briec (109), M./MME SCHILLEWAERT Bernard (127), M./MME TURLAN THIERRY (124), M./MME VERON Alain (126)

**Ont voté contre :** 18 copropriétaires représentant 2468 / 3585 tantièmes

**S'est abstenu :** 1 copropriétaire représentant 293 / 4122 tantièmes

M./MME DIGIACOMO Antonio (293)

**Sont défailants :** 2 copropriétaires représentant 244 / 4122 tantièmes (Vote par correspondance)

M./MLLE BRUNOT/BUCKMAN Yoann/Laetitia (146), M./MME SCHMITT Daniel (98)

**Cette résolution est rejetée à la majorité des voix exprimées, soit 2468 / 3585 tantièmes.**

**RESOLUTION 15 : PARTICIPATION A DISTANCE AUX ASSEMBLEES GENERALES : SOLUTION INTEGREE AU LOGICIEL DE GESTION.**

Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges communes generales



Exposé du syndic

Présentation de la solution POWIMO

**RESOLUTION**

DV WA P-L

Après avoir entendu la présentation par le syndic, puis délibéré, l'assemblée générale décide :

\*d'autoriser la tenue et la participation à distance des copropriétaires aux assemblées générales dans le cadre des dispositions de l'article 17-1A de la loi du 10 Juillet 1965 modifié et aux articles 13-1 et 2 du Décret du 17 Mars 1967.

\*dans ce cadre, retient la solution POWIMO intégrée SANS FRAIS dans l'outil de gestion du syndic PICHET IMMOBILIER SERVICES qui permet l'accès, la tenue, et la retransmission continue simultanée de l'assemblée générale.

Le copropriétaire souhaitant participer à distance devra prévenir le syndic au moins 3 jours avant la date de l'assemblée générale afin de recevoir ses codes d'accès et lui permettre la connexion à l'AG Audio Visio par leur espace client.

**PREALABLE A L'ACCES A L'ESPACE CLIENT (IMPORTANT):** Chaque participant s'engage à transmettre au syndic une adresse mail et numéro de téléphone portable permettant de se connecter.

#### Résultat du vote :

**Ont voté pour :** 25 copropriétaires représentant 3739 / 3739 tantièmes

**S'est abstenu :** 1 copropriétaire représentant 139 / 4122 tantièmes  
MLLE BALLIGAND Monique (139)

**Sont défailants :** 2 copropriétaires représentant 244 / 4122 tantièmes (Vote par correspondance)  
M/MLLE BRUNOT/BUCKMAN Yoann/Laetitia (146), M./MME SCHMITT Daniel (98)

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 3739 / 3739 tantièmes.

---

#### **RESOLUTION 16 : NOTIFICATION DES CONVOCATIONS ET PROCES VERBAUX DES ASSEMBLEES GENERALES PAR VOIE RECOMMANDEE ELECTRONIQUE**

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Charges communes générales



#### **PRESENTATION :**

Depuis les dispositions ALUR, il nous est possible de vous proposer l'envoi des convocations et procès-verbal par voie électronique et donc à ce jour :

**1. Vous avez déjà souscrit à la LRE – solution proposée depuis 2017 :**

Vous bénéficiez dès à présent de L'AVIS ÉLECTRONIQUE permis par le décret n°2020-834 du 2 juillet 2020 sauf avis contraire de votre part.

**2. Vous n'avez pas encore souscrit à l'envoi électronique de vos convocations et PV AG :**

Vous devez retourner votre accord pour confirmer l'adresse unique @ de réception que vous souhaitez. (Formulaire joint aux présentes à retourner dûment remplie à votre gestionnaire) ou bien se rendre directement sur le site AR24.

*Pratique, écologique, conforme à la loi et à moindre coût, récupérez par avis 100% électronique acheminé par la société AR24 vos convocations et PV d'Assemblée Générale.*

#### **REFERENCES :**

\*Décret n°2018-347 du 9 mai 2018 relatif à la lettre recommandée électronique entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2019 impose un moyen d'identification électronique conforme aux conditions prévues à l'annexe du Règlement d'exécution (UE) 2015/1502 du 8 septembre 2015 :

Votre syndic PIMS ADB propose la mise en place de la lettre recommandée qualifiée « avec un niveau de garantie substantiel » acheminé par AR24 Tiers certifié national.

\*Décret n°2020-834 du 2 juillet 2020 permet de substituer la LRE au moyen du nouveau procédé électronique ou « avis électronique » proposé par AR24 répond aux exigences de l'article 48 du décret n°2020-834 du 2 juillet 2020.

**Plus simple :** aucun facteur d'authentification de l'identité du destinataire (la LRE qualifiée eIDAS exige deux facteurs d'authentification de différentes catégories (tels que CI + vidéo dans le mode LRE qualifiée AR24 actuel).

**Moins cher :** nous négocions pour vous depuis 2017 un coût d'envoi au juste prix, beaucoup moins cher que le courrier papier et source d'économie pour la copropriété.

**Plus pratique :** vous recevez un courriel identifié avec un lien pour récupérer vos documents.

**CONDITION :** Donner votre consentement spécifique pour mise en place.

La solution proposée de diffusion numérique (via AR24 & DOCSYNDIC) est strictement conforme à la loi, simple, pratique, écologique, à moindre coût.

#### **RESOLUTION :**

DU WJ

PL

Par conséquent, l'assemblée générale, après en avoir délibéré et avis favorable du conseil syndical :

- Décide le principe de la notification par lettre @recommandée électronique des Procès-verbaux et convocations affairant à la copropriété.

Ce mode de communication s'inscrit dans le cadre de la mise en conformité aux textes en vigueur sur la numérisation (Solution innovante, économique, écologique).

**NOTA :** La souscription au @recommandé est individuelle. Le formulaire d'adhésion est remis par le copropriétaire le souhaitant au syndic.

**Résultat du vote :**

- Ont voté pour :** 26 copropriétaires représentant 3878 / 3878 tantièmes
- Sont défaillants :** 2 copropriétaires représentant 244 / 4122 tantièmes (Vote par correspondance)  
M/MLE BRUNOT/BUCKMAN Yoann/Laetitia (146), M./MME SCHMITT Daniel (98)

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 3878 / 3878 tantièmes.**

---

**RESOLUTION 17 : INFORMATION SUR VOTRE ESPACE EXTRANET CLIENT**

Majorité : SansVote

**INFORMATION : DEMATERIALISATION ET ACCES AUX DOCUMENTS DE VOTRE COPROPRIETE SUR**



En votre qualité de copropriétaire et/ou propriétaire géré PIMS ADB, vous bénéficiez d'un accès gratuit à l'espace client qui vous est dédié et qui regroupe les documents relatifs à votre copropriété (Règlement de copropriété, contrat, convocation, procès verbal....).

Par conséquent, n'hésitez pas à vous connecter sur votre compte client en ligne via <http://www.pichet.fr>. Vos documents y sont disponibles à tout moment.

**IMPORTANT :** Pour votre 1<sup>ère</sup> connexion : *vous devez nous avoir communiqué préalablement votre adresse courriel. Votre identifiant est indiqué sur votre document « Appel de fonds ».* Pour créer votre mot de passe : cliquez sur « j'ai oublié mon mot de passe » pour vous faire adresser un « mot de passe » provisoire et créer ensuite votre « mot de passe » définitif en suivant les instructions.

---

**RESOLUTION 18 : INFORMATIONS DIVERSES - VIE DE LA COPROPRIETE**

Majorité : SansVote

L'ORDRE DU JOUR EPUISE, LA SEANCE EST LEVEE A 16h30.

**Présidente**  
Madame VERGULT



**Secrétaire**  
Madame MOKHTARI



**RICHET**  
IMMOBILIER SERVICES

3 Rue de Saussaies - 75008 PARIS

Tél : 01 53 81 95 81

N° SIREN : 432 296 234 - N° APE : 6832A

**Scrutateur n°1**  
Monsieur LARANGE



Les copropriétaires absents et non représentés à l'Assemblée Générale, ainsi que ceux ayant voté contre l'une des décisions adoptées par cette Assemblée, reçoivent notification desdites décisions, par pli recommandé AR.

**RAPPEL** : Article 42 Loi 65 modifiée

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, sans ses annexes. 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 mentionné 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 judiciaire procède à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30.

**IMPORTANT** : Conformément aux dispositions de l'article 32-1 Nouveau Code de procédure civile : Le montant de l'amende civile redevable pour celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'assemblée générale peut s'élever jusqu'à la somme de 10 000€ maximum, sans préjudice des dommages intérêts qui lui seraient réclamés.

Copie certifiée conforme  
LE SYNDIC