

Copropriété :
SDC LES RAYES C18-B4
2/4/6 Rue DE SAINTONGE
60000 BEAUVAIS

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU
jeudi 11 mai 2023

Le jeudi 11 mai 2023 à 16:00, les copropriétaires de la résidence SDC LES RAYES C18-B4 sur convocation du syndic se sont réunis en assemblée générale au :

AGENCE
17 Rue DU PONT LAVERDURE
60000 BEAUVAIS

pour y délibérer sur ordre de jour annexé à la convocation.

Il a été établi une feuille de présence qui a été émarginée par les copropriétaires en entrant en séance, tant en leur nom qu'au nom de leurs mandants, qui indique que :

- 9 copropriétaires sont présents ou représentés, soit 2647 sur 11700.
- 0 copropriétaires sont présents ou représentés en visioconférence, soit 0 sur 11700.
- 3 copropriétaires votent par correspondance, soit 816 sur 11700.

Sont présents ou représentés :

Mme BOITREL Chantal (308), Mme HANQUIEZ Christine (311) Représenté(e) par M. LOMENIE Jean-Marie, M. LOMENIE Jean-Marie (302), Indivision MENANT - MARCQ Fabien & Pauline (237), Succession POUCH (260) Représenté(e) par M. LOMENIE Jean-Marie, M. ou Mme RINCK R. (311) Représenté(e) par Mme BOITREL Chantal, Mme TOURILLON Jeanine (302), Mme VASSEUR Chantal (308), Mme WILLAY Dominique (308)

Sont présents ou représentés en visioconférence :

NEANT

Sont en vote par correspondance :

Mme DUVAL Evelyne (308), Mme LESAGE Laetitia (197), M. NICAISE Bruno (311)

Sont absents et non représentés :

Mme AUVRAY Magalie (308), M. ou Mme BELCOLLIN Jean-Jacques & Marie (308), M. ou Mme CHAUMETTE / CUNHA Andre-Marie (308), Mme DANDEL Celine (311), M. DEGOUY Pascal (239), Indivision DELATTRE C/O M. DELATTRE Jean-Pierre (313), Mme DELVINGT Martine (311), M. DIAWARA Dama (311), M. ou Mme DOS SANTOS GONCALVES Jose (305), M. DU PELOUX DE PRARON Christophe (195), Mme EL BAZ Naima (262), M. EMOND Jason (197), M. FOULON Jerome (308), M. GOMES Joao (237), M. ou Mme KORCHOUNOV Mikhail (625), Indivision LAFFINEUR C/O Mme MAILLE Cathe (239), M. LAKEHAL Chafik (311), Mme LALOI Pauline (307), M. LECOMTE Patrice (311), Mme LOPES DA SILVA Florinda da Con (312), M. ou Mme MARTEL Francois (307), Succession MAZELAIGUE C/O NAQUET JC (305), M. ou Mme PARMENTIER Luc Emile (262), Indivision POULAIN - LEVEILLE C/O Mme THU (311), M. ou Mme SALTIKER / EKIZ Osman & Dudu (264), M. SONU Ali (195), M. ou Mme TARCHAOUI Mounir (311), M. ou Mme TINOCO GONCALVES Adelino & Mar (264)

Ordre du jour :

- 1 - Election du Président de séance
- 2 - Election du ou des scrutateurs
- 3 - Election du Secrétaire de séance
- 4 - Modalités de consultation des comptes
- 5 - Approbation des comptes de l'exercice clos le 31/12/2022
- 6 - Désignation du conseil syndical
- 7 - Consultation du conseil syndical (Art 25-1)
- 8 - Mise en concurrence est obligatoire
- 9 - Pouvoir donné au syndic pour reconduire le contrat avec la société
- 10 - Budget prévisionnel N+2

Vassier

AW *ly*

- 11 - Information Fonds de Travaux ALUR
- 12 - Constitution d'une dotation supérieure du fonds travaux ALUR
- 13 - Questions diverses(Pas de vote)

Résolutions :

Résolution n°1 : Election du Président de séance

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de désigner en qualité de président(e) de séance : Mme WILLAY

Mme WILLAY Dominique est candidat(e) au poste de président(e) de séance

VOTENT POUR	3463 / 3463 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 11700) (816 tantièmes votant par correspondance, 2647 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mme WILLAY Dominique est élu(e) président(e) de séance de l'assemblée à l'unanimité des voix exprimées.

Résolution n°2 : Election du ou des scrutateurs

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de désigner en qualité de scrutateur / scrutatrice de séance : Mme VASSEUR

Mme VASSEUR Chantal est candidat(e) au poste de scrutateur

VOTENT POUR	3463 / 3463 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 11700) (816 tantièmes votant par correspondance, 2647 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mme VASSEUR Chantal est élu(e) scrutateur de la séance de l'assemblée à l'unanimité des voix exprimées.

Résolution n°3 : Election du Secrétaire de séance

Le syndic assure les fonctions de secrétaire de séance sauf décision contraire de l'assemblée générale.

LID est candidat(e) au poste de secrétaire de séance

VOTENT POUR	3463 / 3463 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 11700) (816 tantièmes votant par correspondance, 2647 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

LID est élu(e) secrétaire de séance de l'assemblée à l'unanimité des voix exprimées.

Résolution n°4 : Modalités de consultation des comptes


L'assemblée générale indique les conditions de consultation des comptes et pièces justificatives des charges par les copropriétaires le jour fixé par le syndic et précisé lors de l'envoi des convocations.

Ce jour se situera obligatoirement dans le délai de 21 jours entre l'envoi de la convocation et la tenue de l'assemblée générale, conformément à l'article 18.1 de la loi du 10 juillet 1965.

Pour plus de commodité, les comptes et leurs pièces justificatives peuvent être consultés sur rendez-vous dans les locaux du syndic aux heures d'ouverture de l'agence, dans le délai de vingt et un jours précédant l'assemblée générale.

En dehors de cette date, lorsqu'un copropriétaire voudra consulter les comptes, il devra prendre à sa charge les frais et honoraires relatifs à cette consultation sur la base des vacations horaires prévues dans le contrat de syndic.

VOTENT POUR	3155 / 3155 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 11700) (508 tantièmes votant par correspondance, 2647 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
-------------	---





VOTENT CONTRE
ABSTENTION
Mme DUVAL Evelyne (308)

NEANT
308 (Total tantièmes: 11700) (308 tantièmes votant par correspondance)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

Résolution n°5 : Approbation des comptes de l'exercice clos le 31/12/2022

L'assemblée générale approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes des charges de l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022; comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire pour un montant de 96 073,03 € (Annexe de 1 à 5).

Rappel : les comptes et leurs pièces justificatives peuvent être consultés sur rendez-vous dans les locaux du syndicat aux heures d'ouverture de l'agence, dans le délai de vingt et un jours précédant l'assemblée générale.

VOTENT POUR
3155 / 3463 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 11700) (508 tantièmes votant par correspondance, 2647 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

VOTENT CONTRE
308 / 3463 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 11700) (308 tantièmes votant par correspondance)

Mme DUVAL Evelyne (308)

ABSTENTION
NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée.

Résolution n°6 : Désignation du conseil syndical

L'assemblée générale désigne en qualité de membres du conseil syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et/ou aux dispositions des articles 21, 25 et 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967, et ce pour une durée de un, deux ou trois an(s)

- M.

Mme VASSEUR Chantal est candidat(e) au poste de membre du conseil syndical

VOTENT POUR
3155 / 11700 tantièmes (508 tantièmes votant par correspondance, 2647 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

Mme TOURILLON Jeanine (302), Mme HANQUIEZ Christine (311), Succession POUCH (260), Mme LESAGE Laetitia (197), Mme BOITREL Chantal (308), Indivision MENANT - MARCQ Fabien & Pauline (237), M. ou Mme RINCK R. (311), Mme VASSEUR Chantal (308), M. NICAISE Bruno (311), Mme WILLAY Dominique (308), M. LOMENIE Jean-Marie (302)

VOTENT CONTRE
NEANT

ABSTENTION
308 / 11700 tantièmes (308 tantièmes votant par correspondance)

Mme DUVAL Evelyne (308)

Mise aux voix, cette résolution est rejetée à la majorité absolue.

Mme WILLAY Dominique est candidat(e) au poste de membre du conseil syndical

VOTENT POUR
3155 / 11700 tantièmes (508 tantièmes votant par correspondance, 2647 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

Mme TOURILLON Jeanine (302), Mme HANQUIEZ Christine (311), Succession POUCH (260), Mme LESAGE Laetitia (197), Mme BOITREL Chantal (308), Indivision MENANT - MARCQ Fabien & Pauline (237), M. ou Mme RINCK R. (311), Mme VASSEUR Chantal (308), M. NICAISE Bruno (311), Mme WILLAY Dominique (308), M. LOMENIE Jean-Marie (302)

VOTENT CONTRE
NEANT

ABSTENTION
308 / 11700 tantièmes (308 tantièmes votant par correspondance)

Mme DUVAL Evelyne (308)

Mise aux voix, cette résolution est rejetée à la majorité absolue.

Résolution n°7 :Consultation du conseil syndical (Art 25-1)

L'Assemblée fixe le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical par le syndic est obligatoire : le montant proposé est de 2 500,00 euros T.T.C.

VOTENT POUR	3463 / 11700 tantièmes (816 tantièmes votant par correspondance, 2647 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
	Mme TOURILLON Jeanine (302), Mme HANQUIEZ Christine (311), Succession POUCH (260), Mme LESAGE Laetitia (197), Mme BOITREL Chantal (308), Indivision MENANT - MARCQ Fabien & Pauline (237), M. ou Mme RINCK R. (311), Mme VASSEUR Chantal (308), M. NICAISE Bruno (311), Mme WILLAY Dominique (308), M. LOMENIE Jean-Marie (302), Mme DUVAL Evelyne (308)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est rejetée à la majorité absolue.

Résolution n°8 :Mise en concurrence est obligatoire

L'Assemblée décide de fixer à 2 500,00 euros T.T.C., le montant des marchés à partir duquel un appel à concurrence par le syndic est rendu obligatoire.

A partir de ce montant, au moins deux fournisseurs devront être consultés par le syndic.

VOTENT POUR	3463 / 11700 tantièmes (816 tantièmes votant par correspondance, 2647 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
	Mme TOURILLON Jeanine (302), Mme HANQUIEZ Christine (311), Succession POUCH (260), Mme LESAGE Laetitia (197), Mme BOITREL Chantal (308), Indivision MENANT - MARCQ Fabien & Pauline (237), M. ou Mme RINCK R. (311), Mme VASSEUR Chantal (308), M. NICAISE Bruno (311), Mme WILLAY Dominique (308), M. LOMENIE Jean-Marie (302), Mme DUVAL Evelyne (308)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est rejetée à la majorité absolue.

Résolution n°10 :Budget prévisionnel N+2

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel joint à la présente convocation. Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic assisté du conseil syndical pour l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024 arrêté à la somme de 108 832,00 euros et sera appelé en 4 échéances égales.

VOTENT POUR	3155 / 3155 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 11700) (508 tantièmes votant par correspondance, 2647 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	308 (Total tantièmes: 11700) (308 tantièmes votant par correspondance)
	Mme DUVAL Evelyne (308)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée.

Question n°11 :

Information Fonds de Travaux ALUR

Le syndic informe l'assemblée générale que conformément aux dispositions de l'article 58(V) de la loi N ° 2014-366 dite loi ALUR venant modifier l'article 14-2 de la loi du 10 Juillet 1965, le syndicat des copropriétaires doit décider de constituer un fonds travaux destiné à financer des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel et dont la liste doit être fixée par décret.

Ce fonds de travaux est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire versée par les copropriétaires selon les mêmes modalités que celles décidées par l'assemblée générale pour le versement des provisions du budget prévisionnel.

Par exception, lorsque, en application de l'article 18, le syndic a, dans un cas d'urgence, fait

procéder de sa propre initiative à l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, l'assemblée générale, votant dans les conditions de majorité prévues aux articles 25 et 25-1, peut affecter tout ou partie des sommes déposées sur le fonds de travaux au financement de ces travaux. Le montant, en pourcentage du budget prévisionnel, de la cotisation annuelle est décidé par l'assemblée générale votant dans les conditions de majorité prévues aux articles 25 et 25-1. Ce montant ne peut être inférieur à 5 % du budget prévisionnel mentionné à l'article 14-1.

Si le diagnostic technique global prévu à l'article L. 731-1 du code de la construction et de l'habitation a été réalisé et qu'il ne fait apparaître aucun besoin de travaux dans les dix prochaines années, le syndicat est dispensé de l'obligation de constituer un fonds de travaux pendant la durée de validité du diagnostic.

Les sommes versées au titre du fonds de travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. Elles ne donnent pas lieu à un remboursement par le syndicat à l'occasion de la cession d'un lot.

Ainsi, le syndic informe l'assemblée générale qu'il sera donc constituer un fonds de travaux dont la dotation au titre de l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024 s'élève à 5 441,60 € représentant 5 % du budget voté. Ce montant fera l'objet d'un appel de fonds distinct et sera appelé par quart et sera exigible le 1er jour de chaque trimestre de l'exercice concerné.

Dans le cas où l'assemblée voudrait constituer une dotation supérieure, la résolution suivante lui en donne la possibilité.

Résolution n°12 : Constitution d'une dotation supérieure du fonds travaux ALUR

Suite à la résolution précédente, le syndic propose à l'assemblée générale de constituer une dotation supérieure aux 5% exigés par la loi.

Après avoir entendu le syndic, après avoir délibéré, l'assemblée générale décide de constituer un fonds travaux dont la dotation au titre de l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024 s'élève à 12 500 €.

Ce montant fera l'objet d'un appel de fonds distinct et sera appelé par quart et sera exigible le 1er jour de chaque trimestre de l'exercice concerné.

Dans le cas où cette résolution serait rejeté, le syndic proposera lors de la prochaine résolution une dotation intermédiaire.

VOTENT POUR	2647 / 11700 tantièmes (2647 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
	Mme TOURILLON Jeanine (302), Mme HANQUIEZ Christine (311), Succession POUCH (260), Mme BOITREL Chantal (308), Indivision MENANT - MARCQ Fabien & Pauline (237), M. ou Mme RINCK R. (311), Mme VASSEUR Chantal (308), Mme WILLAY Dominique (308), M. LOMENIE Jean-Marie (302)
VOTENT CONTRE	816 / 11700 tantièmes (816 tantièmes votant par correspondance)
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est rejetée à la majorité absolue.

Question n°13 :

Questions diverses (Pas de vote)

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 17h23.

Vasseur

DW

CS

LE SCRUTATEUR
Mme VASSEUR Chantal



LE PRESIDENT
Mme WILLAY Dominique



LE SECRETAIRE
LID



L'article 42, alinéa 2 et 3 de la loi du 10 juillet 1965, indique :

« 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 mentionné au deuxième alinéa du présent article. »

