



Copropriété
Gestion
Location
Transaction

SARL au capital de 167 150,00 € • RCS de Lisieux - B 490 279 510 • Code APE - 6832A • SIRET - 49027951000021 • TVA intra-communautaire - FR91490279510
Carte professionnelle délivrée par la CCI de Seine Estuaire - CPI 1402 2016 000 008 113 • Garantie financière auprès de GFC - 1-11958-14907-0 • Assurance RCP MMA IARD - 127124870
Retrouvez nous sur www.ifnor.fr et [Facebook](#)

Cabinet IFNOR
41 Boulevard Pitre Chevalier • 14640 VILLERS SUR MER
• 02 31 81 22 62 • villers@ifnor.fr

Siège Social • 41 Boulevard Pitre Chevalier - 14640 VILLERS SUR MER
Cabinet IFNOR Ile de France • Paris • 01 40 38 61 38 • Choisy • 01 43 91 09 06



Procès Verbal de l'Assemblée Générale ordinaire du 19/05/2025 à 14h30 pour LES MERLETTES

19 avenue de la République 14640 VILLERS SUR MER

Les copropriétaires se sont réunis en assemblée générale, sur convocation adressée par le syndic **IFNOR VILLERS** par lettre recommandée avec accusé de réception, afin de délibérer dans la salle **CABINET IFNOR** au **41 Boulevard Pitre Chevalier 14640 VILLERS SUR MER** sur l'ordre du jour suivant :

- 1. Élection du Président de séance** - Majorité simple (Art. 24)
- 2. Élection des Scrutateurs** - Majorité simple (Art. 24)
- 3. Élection du Secrétaire de séance** - Majorité simple (Art. 24)
- 4. Examen et approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024** - Majorité simple (Art. 24)
- 5. Rapport du Conseil Syndical** - Sans majorité
- 6. Désignation du Syndic** - Majorité absolue (Art. 25)
- 7. Approbation du budget prévisionnel de l'exercice du 01/01/2026 au 31/12/2026** - Majorité simple (Art. 24)
- 8. Fixation du montant du fonds travaux obligatoire prévu par la Loi ALUR (si supérieur à 5%)** - Majorité absolue (Art. 25)
- 9. Avance de trésorerie permanente prévue au Règlement de copropriété** - Majorité simple (Art. 24)
- 10. Désignation des membres du Conseil Syndical** - Majorité absolue (Art. 25)
- 11. Fixation du pouvoir financier du Conseil Syndical** - Majorité absolue (Art. 25)
- 12. Seuil de consultation obligatoire du Conseil Syndical** - Majorité absolue (Art. 25)
- 13. Seuil de consultation obligatoire de l'Assemblée Générale** - Majorité absolue (Art. 25)
- 14. Seuil de mise en concurrence obligatoire** - Majorité absolue (Art. 25)
- 15. Modalités de contrôle des comptes** - Majorité simple (Art. 24)
- 16. Clause d'aggravation des charges** - Majorité absolue (Art. 25)
- 17. Information sur les modalités de gestion** - Sans majorité
- 18. Mise en conformité des règlements de copropriété (Lots transitoires, parties communes spéciales ou à jouissance privative)** - Majorité simple (Art. 24)
- 19. Réalisation d'un Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT)** - Majorité simple (Art. 24)
 - 19.1. Choix du fournisseur** - Majorité simple (Art. 24)
 - 19.2. Honoraires Syndic** - Majorité simple (Art. 24)
 - 19.3. Modalités de financement** - Majorité simple (Art. 24)
 - 19.4. Mandat au Conseil Syndical** - Majorité absolue (Art. 25)
- 20. Point d'information sur le dossier GILISSE** - Sans majorité

21. Questions diverses - Sans majorité

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.

Copropriétaires présents sur le premier vote : SCI GLAKIDES (240), Mme LEBAUDY Corinne (291)

Soit 2 / 6 copropriétaires, représentant 531 / 1036 tantièmes.

Copropriétaires absents et non représentés sur le premier vote : Mme GILISSE Vinciane (257), Mme ou M. LEROY Edouard (244), M. ROBIN Guy (2), GROUPE SDC LES MERLETTES (2)

Soit 4 / 6 copropriétaires, représentant 505 / 1036 tantièmes.

A l'ouverture de séance, la feuille de présence fait ressortir que 2 copropriétaires sur 6 sont présents et représentés ou ont voté par correspondance. Ils réunissent 531 / 1036 tantièmes.

Conformément aux dispositions de l'article 15-1 du décret 67-223 du 17/03/1967, ajouté par le décret 2019-650, les mandats avec délégation de vote sans indication du nom du mandataire ont été remis en début de réunion au Président du Conseil Syndical, ou à défaut à un membre du conseil syndical, afin qu'il désigne un mandataire pour exercer cette délégation de pouvoir.

1 Élection du Président de séance

VOTE

Clé répartition : Charges communes générales (CCG)

Majorité simple (Art. 24)

Madame VERSCHAEVE Laurence est élue Présidente de séance.

Il est procédé à un vote

POUR	2 / 2 cp 531 / 531 ta	CONTRE	0 / 2 cp 0 / 531 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	--------------------------	--------	------------------------	-------	--------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

2 Élection des Scrutateurs

VOTE

Clé répartition : Charges communes générales (CCG)

Majorité simple (Art. 24)

Madame LEBAUDY Corinne est élue Scrutatrice.

Il est procédé à un vote

POUR	2 / 2 cp 531 / 531 ta	CONTRE	0 / 2 cp 0 / 531 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	--------------------------	--------	------------------------	-------	--------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

3 Élection du Secrétaire de séance

VOTE

Clé répartition : Charges communes générales (CCG)

Majorité simple (Art. 24)

Madame Maëva HÉBERT, représentant le Cabinet IFNOR, est élue Secrétaire de séance.

Il est procédé à un vote

POUR	2 / 2 cp 531 / 531 ta	CONTRE	0 / 2 cp 0 / 531 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	--------------------------	--------	------------------------	-------	--------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

4 Examen et approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

VOTE

Clé répartition : Charges communes générales (CCG)

Majorité simple (Art. 24)

Les comptes et factures, ainsi que les annexes, pour l'exercice du **01/01/2024 au 31/12/2024**, sont présentés à l'Assemblée.

L'Assemblée Générale après avoir examiné les documents joints à la convocation et en avoir délibéré, approuve, sans réserve, en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes de charges de l'exercice clos le **31/12/2024**.

Le montant des dépenses voté à l'assemblée générale du **10/05/2024** est de **6 500.00 €**.

Les provisions appelées sont de **6 500.00 €**.

Le montant des dépenses des charges courantes de l'exercice arrêté au **31/12/2024** est de **5 629.91 €**.

Ce compte présente un solde **Créditeur de 870.09 €** qui sera réparti après la présente assemblée.

Le montant de la trésorerie au **31/12/2024** s'élève à **10 552.47 €**.

Il est procédé à un vote

POUR	2 / 2 cp 531 / 531 ta	CONTRE	0 / 2 cp 0 / 531 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	--------------------------	--------	------------------------	-------	--------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

5 Rapport du Conseil Syndical

NON VOTE

Clé répartition : Charges communes générales (CCG)

Sans majorité

Le Conseil Syndical rend compte à l'Assemblée des copropriétaires de sa mission durant l'exercice écoulé. L'Assemblée Générale en prend acte.

6 Désignation du Syndic

VOTE

Clé répartition : Charges communes générales (CCG)

Majorité absolue (Art. 25)

L'Assemblée Générale, désigne en qualité de Syndic le Cabinet IFNOR, représenté par ses co-gérants M. Bernard DUVAL , M. Christophe PEREZ et M. Thibault DUVAL, ayant son siège social

41 Boulevard Pitre Chevalier - 14640 VILLERS SUR MER et des bureaux au 38 boulevard des alliés - 94600 CHOISY LE ROI, et au 171 quai de Valmy - 75010 PARIS, et au 135 Rue du Général De Gaulle - 14360 TROUVILLE SUR MER; ladite société étant titulaire de la carte professionnelle délivrée par la CCI de Seine Estuaire le 30/05/2022 sous le numéro CPI 1402 2016 000 008 113, valable jusqu'au 29/05/2025, immatriculée à l'ORIAS sous le numéro 12068047 et bénéficiant d'une garantie financière auprès du Groupement Français de Caution - GFC - 7 Chemin de la Dhuy - 38240 MEYLAN.

Le syndic est nommé pour une durée de **1 an 1 mois 10 jours**.

Son mandat prend effet le **20/05/2025** pour se terminer le **30/06/2026**.

L'assemblée générale approuve le contrat de syndic joint à la convocation, et fixe le montant de sa rémunération annuelle de gestion courante pour l'exercice **du 01/01/2025 au 31/12/2025** à la somme de **1 600,00 € H.T.** soit à la somme de **1 920,00 € T.T.C.** (TVA 20%).

L'assemblée Générale désigne le Président de séance pour signer le contrat de syndic.

Il est procédé à un vote

POUR	2 / 6 cp 531 / 1036 ta	CONTRE	0 / 6 cp 0 / 1036 ta	ABST.	0 / 6 cp 0 / 1036 ta
------	---------------------------	--------	-------------------------	-------	-------------------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 25

7 Approbation du budget prévisionnel de l'exercice du 01/01/2026 au 31/12/2026	VOTE
--	------

Clé répartition : Charges communes générales (CCG)

Majorité simple (Art. 24)

Le budget, détaillé par poste de dépenses, pour l'exercice **du 01/01/2026 au 31/12/2026** proposé à la somme de **5 200,00 €** (annexe comptable n° 3, colonne n+2), a été élaboré par le Syndic assisté du Conseil Syndical.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, approuve le budget présenté.

Il est procédé à un vote

POUR	2 / 2 cp 531 / 531 ta	CONTRE	0 / 2 cp 0 / 531 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	--------------------------	--------	------------------------	-------	--------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

8 Fixation du montant du fonds travaux obligatoire prévu par la Loi ALUR (si supérieur à 5%)	VOTE
--	------

Clé répartition : Charges communes générales (CCG)

Majorité absolue (Art. 25)

Le syndic rappelle que depuis le 1er janvier 2017, le fonds de travaux est constitué dans les copropriétés à destination partielle ou totale d'habitation (à l'issue d'une période de 5 ans suivant leur achèvement) pour financer des travaux prescrits par les lois et règlements, ainsi que des travaux décidés en assemblée générale. Les sommes versées sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires, même en cas de cession de lot. Le privilège immobilier spécial du syndicat des copropriétaires est étendu aux cotisations du fonds de travaux. En cas de défaillance d'un copropriétaire, il peut être demandé de verser par anticipation la totalité de sa cotisation au fonds travaux.

Si le diagnostic technique global ne fait pas apparaître de besoin de travaux dans les dix années à

venir, le syndicat est dispensé de constituer un fonds de travaux pendant la durée de validité du diagnostic.

Ce fonds est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire à hauteur minimum de 5% du budget prévisionnel versée par les copropriétaires selon les mêmes modalités que le versement des provisions du budget prévisionnel.

Les sommes collectées trimestriellement avec les appels de charges courantes sont déposées par le Syndic sur un compte Livret A ouvert au nom du syndicat avec production d'intérêt (rémunéré au taux légal en vigueur) au profit du syndicat des copropriétaires.

Il est procédé à un vote

POUR	2 / 6 cp 531 / 1036 ta	CONTRE	0 / 6 cp 0 / 1036 ta	ABST.	0 / 6 cp 0 / 1036 ta
------	---------------------------	--------	-------------------------	-------	-------------------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 25

9 Avance de trésorerie permanente prévue au Règlement de copropriété

VOTE

Clé répartition : Charges communes générales (CCG)

Majorité simple (Art. 24)

L'Assemblée Générale conformément à l'article 35 du Décret du 17 mars 1967 décide que l'avance de trésorerie permanente prévue au Règlement de copropriété sera fixée à un montant n'excédant pas 1/6 du budget prévisionnel.

Cette dernière représente au **31/12/2024** un montant de **500.00 €**.

L'Assemblée Générale demande au Syndic :

De conserver ce montant à la somme actuelle.

Il est procédé à un vote

POUR	2 / 2 cp 531 / 531 ta	CONTRE	0 / 2 cp 0 / 531 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	--------------------------	--------	------------------------	-------	--------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

10 Désignation des membres du Conseil Syndical

ELEC

Clé répartition : Charges communes générales (CCG)

Majorité absolue (Art. 25)

Proposition(s) : SCI GLAKIDES, Mme LEBAUDY Corinne

La composition actuelle du Conseil Syndical est la suivante :

- VERSCHAEVE Laurence

- LEBAUDY Corinne

L'Assemblée, après en avoir délibéré, nomme par vote individuel et nominatif, en qualité de membres du Conseil Syndical :

SCI GLAKIDES, Mme LEBAUDY Corinne

Les membres du conseil syndical autorisent le Syndic à utiliser leurs adresses mails pour l'envoi de tous documents concernant la copropriété.

La durée du Mandat de ce Conseil Syndical est fixée à une année, durée qui est prolongée jusqu'à la prochaine Assemblée Générale appelée à renouveler le Conseil Syndical.

Il est procédé à un vote pour SCI GLAKIDES

POUR	2 / 6 cp 531 / 1036 ta	CONTRE	0 / 6 cp 0 / 1036 ta	ABST.	0 / 6 cp 0 / 1036 ta
------	---------------------------	--------	-------------------------	-------	-------------------------

Le candidat est élu à la majorité requise de l'article 25

Il est procédé à un vote pour Mme LEBAUDY Corinne

POUR	2 / 6 cp 531 / 1036 ta	CONTRE	0 / 6 cp 0 / 1036 ta	ABST.	0 / 6 cp 0 / 1036 ta
------	---------------------------	--------	-------------------------	-------	-------------------------

Le candidat est élu à la majorité requise de l'article 25

11 Fixation du pouvoir financier du Conseil Syndical

VOTE

Clé répartition : Charges communes générales (CCG)

Majorité absolue (Art. 25)

Le pouvoir financier du Conseil Syndical correspond à un budget annuel alloué au Conseil Syndical pour effectuer certains achats pour le compte du Syndicat des Copropriétaires et en demander le remboursement au Syndic, sur présentation de factures.

L'Assemblée Générale fixe le pouvoir financier du Conseil Syndical à une somme de **300.00 € T.T.C.**

Il est procédé à un vote

POUR	2 / 6 cp 531 / 1036 ta	CONTRE	0 / 6 cp 0 / 1036 ta	ABST.	0 / 6 cp 0 / 1036 ta
------	---------------------------	--------	-------------------------	-------	-------------------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 25

12 Seuil de consultation obligatoire du Conseil Syndical

VOTE

Clé répartition : Charges communes générales (CCG)

Majorité absolue (Art. 25)

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de fixer à **500.00 € T.T.C.** le montant des marchés de travaux et des contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical par le Syndic est obligatoire.

Il est procédé à un vote

POUR	2 / 6 cp 531 / 1036 ta	CONTRE	0 / 6 cp 0 / 1036 ta	ABST.	0 / 6 cp 0 / 1036 ta
------	---------------------------	--------	-------------------------	-------	-------------------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 25

13 Seuil de consultation obligatoire de l'Assemblée Générale

VOTE

Clé répartition : Charges communes générales (CCG)

Majorité absolue (Art. 25)

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de fixer à **2 000.00 € T.T.C.** le montant des marchés de travaux et des contrats à partir duquel la consultation de L'Assemblée Générale par le Syndic est obligatoire.

Il est procédé à un vote

POUR	2 / 6 cp 531 / 1036 ta	CONTRE	0 / 6 cp 0 / 1036 ta	ABST.	0 / 6 cp 0 / 1036 ta
------	---------------------------	--------	-------------------------	-------	-------------------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 25

14 Seuil de mise en concurrence obligatoire

VOTE

Clé répartition : Charges communes générales (CCG)

Majorité absolue (Art. 25)

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de fixer à **200.00 € T.T.C.** le montant à partir duquel la mise en concurrence des marchés de travaux et des contrats par le Syndic est obligatoire.

Il est procédé à un vote

POUR	2 / 6 cp 531 / 1036 ta	CONTRE	0 / 6 cp 0 / 1036 ta	ABST.	0 / 6 cp 0 / 1036 ta
------	---------------------------	--------	-------------------------	-------	-------------------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 25

15 Modalités de contrôle des comptes

VOTE

Clé répartition : Charges communes générales (CCG)

Majorité simple (Art. 24)

L'Assemblée Générale décide que la consultation des comptes et des pièces justificatives des charges sera possible lors de la réunion annuelle du Conseil Syndical prévue à cet effet. Cette consultation s'effectuera en complète dématérialisation.

Le Syndic rappelle que cette consultation peut être réalisée en continu par le conseil syndical sur l'extranet (www.ifnor.fr).

Lorsqu'un Copropriétaire voudra consulter les comptes en dehors de la (ou les) date(s) prévue(s), il prendra à sa charge les frais et honoraires relatifs à cette consultation.

Il est procédé à un vote

POUR	2 / 2 cp 531 / 531 ta	CONTRE	0 / 2 cp 0 / 531 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	--------------------------	--------	------------------------	-------	--------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

16 Clause d'aggravation des charges

VOTE

Clé répartition : Charges communes générales (CCG)

Majorité absolue (Art. 25)

Le Syndic informe l'Assemblée que le défaut de paiement des charges entraîne pour le Syndic l'impossibilité de régler les factures courantes.

Le Syndic rappelle qu'en application :

- du dernier alinéa de l'Article 14-1 de la Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 (Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art 75-1) que la provision est exigible le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'Assemblée Générale,
- de l'Article 55 du Décret n°67-223 du 17 mars 1967 (Décret n° 86-768 du 09 juin 1986 Article 14) §2 le Syndic peut agir en justice aux fins de recouvrement de créances et procéder à la mise en œuvre des voies d'exécution sans avoir été autorisé par une décision d'Assemblée Générale,
- de l'Article 10-1 de la Loi n°65-557 du 10 Juillet 1965 a) (modifié par l'Article 90 de la Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006) que tous les frais nécessaires exposés par le Syndicat découlant des procédures qu'ils aient pour origine, les honoraires et frais prévus au contrat de syndic, ou les frais et honoraires des huissiers de justice, incombent aux copropriétaires défaillants,
- de l'Article 19-2 de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 (modifié par Ordonnance n°2019-738 du 17 juillet 2019 - art. 17) A défaut du versement à sa date d'exigibilité d'une provision due au titre de l'article 14-1 ou du I de l'article 14-2, et après mise en demeure restée infructueuse passé un délai de trente jours, les autres provisions non encore échues en application des mêmes articles 14-1 ou 14-2 ainsi que les sommes restant dues appelées au titre des exercices précédents après approbation des comptes deviennent immédiatement exigibles,
- de l'Article 36 du Décret n°67-223 du 17 mars 1967(modifié par le décret n° 2004-479 du 27 mai 2004 art 25 et 48) les sommes dues portent intérêt au profit du Syndicat. Cet intérêt, fixé au taux légal en matière civile est dû à compter de la mise en demeure adressée par le Syndic aux copropriétaires défaillants.

Le syndic rappelle également les incidences en la matière des disposition de la loi ALUR :

La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR, nous impose dans l'intérêt de la copropriété, d'être particulièrement vigilant quant à l'équilibre financier du Syndicat des copropriétaires.

Cet équilibre financier implique une rigueur de chacun des copropriétaires dans le paiement de ses charges.

En effet, les nouvelles dispositions des articles 29-1 A et suivants de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 oblige le syndic à saisir le juge afin de placer la copropriété sous la responsabilité d'un administrateur provisoire lorsque :

- l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires est gravement compromis;
- les comptes font apparaître un taux de 25% de charges impayées (copropriétés de moins de 200 lots) ou un taux de 15% de charges impayées (copropriétés de plus de 200 lots).

La désignation d'un administrateur provisoire engendre :

- un coût de procédure onéreux ;
- des honoraires d'administrateur provisoire conséquents ;

En conséquence, nous sommes désormais tenus dans l'intérêt de la copropriété, en application de l'article 10-1 de la loi n°65- 557 du 10 juillet 1965, de mettre en œuvre un processus strict, dès le premier appel de fonds impayé, de relance, mise en demeure et assignation.

Aussi et en application de ce qui précède, le Syndic informe les copropriétaires :

En cas de retard de paiement, une première relance sans frais est adressée. Si le retard de paiement persiste, une lettre recommandée avec avis de réception valant mise en demeure est adressée au copropriétaire. Le coût de cette relance lui est facturé selon les termes du contrat de Syndic. Cette mise en demeure, en application des articles susvisés fait courir de plein droit des intérêts de retard au taux légal. Enfin, en cas d'échec de la phase de relance amiable, le dossier est adressé à l'huissier de justice, puis à l'avocat pour l'ouverture d'une procédure judiciaire. Cette prestation est

facturée selon le barème du contrat de Syndic. Dans sa phase contentieuse, le suivi administratif du dossier en recouvrement fait l'objet d'une facturation contentieuse trimestrielle de suivi.

Enfin, Après avoir délibéré, l'Assemblée Générale décide que les copropriétaires qui agravaient les charges de quelque manière que ce soit, par leur fait, celui de leur locataire ou des gens à leur service, auront à supporter seuls, l'intégralité des frais qui seraient ainsi occasionnés.

L'assemblée prend acte de cette clause d'aggravation des charges et en approuve les termes.

Il est procédé à un vote

POUR	2 / 6 cp 531 / 1036 ta	CONTRE	0 / 6 cp 0 / 1036 ta	ABST.	0 / 6 cp 0 / 1036 ta
------	---------------------------	--------	-------------------------	-------	-------------------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 25

17 Information sur les modalités de gestion	NON VOTE
---	----------

Clé répartition : Charges communes générales (CCG)

Sans majorité

Paiement des charges:

Le Syndic informe les copropriétaires qu'en application des dispositions légales en vigueur les appels de fonds sont payables à réception et ce pour le montant total de l'appel. Les paiements peuvent se faire, soit par chèque, soit par carte bancaire sur le site du Cabinet IFNOR : www.ifnor.fr , soit par prélèvement à la demande ou automatique. La seule possibilité pour mensualiser ses charges est d'opter pour le prélèvement automatique. Aucun règlement en espèces n'est accepté.

Mutation :

Nous tenons à vous préciser que les documents et informations qui constituent le pré état daté peuvent être établis et transmis par le copropriétaire vendeur. Si toutefois vous nous confiez cette mission, nous tenons à vous informer que le **coût de cette prestation forfaitaire non contractuelle représente une somme de 300.00 € H.T. soit 360.00 € T.T.C.**

Enfin, nous devrons sur demande de votre notaire, adresser pour la signature de l'acte authentique de vente, un document dénommé Etat daté. C'est sur la base de ce document que le notaire pourra faire les comptes entre les parties au regard des charges courantes, des travaux, des fonds de roulement et réserves. (**coût 315.00 € H.T soit 378.00 € T.T.C.**)

Article 6-2 (Dn° 2004-479, 27 mai 2004, Article 5) : A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot

1° Le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel, en application du troisième alinéa de l'Article 14-1 de la Loi du 10 juillet 1965, 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 (Dn° 2004-479, 27 mai 2004 Article 5) : Toute convention contraire aux dispositions de l'Article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux

RGPD - Information du syndic sur le traitement de données à caractère personnel:

L'Assemblée prend acte que la SARL CABINET IFNOR est amenée à collecter et traiter des données à caractère personnel dans le cadre de sa mission de syndic.

Le délégué à la protection des données (DPO) désigné par le cabinet est Monsieur Bernard DUVAL. D'une manière générale, le traitement des données à caractère personnel par le syndic entre dans le cadre de son activité régie par la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce, le

décret n°72-678 du 20 juillet 1972, les articles L.561-1 et suivants du code monétaire et financier relatifs à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme, la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété et le décret d'application n°67-223 du 17 mars 1967.

Les données à caractère personnel peuvent être transmises au service gestion, partenaire transaction comptabilité du cabinet, notaire, auxiliaires de justice et officiers ministériels dans le cadre de leur mission de recouvrement des charges, prestataires intervenant dans l'immeuble.

Les données à caractère personnel collectées sont conservées pendant les délais de prescription prévus par l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965.

Les registres légaux tenus par le syndic doivent être conservés pendant dix ans (articles 65 et 72 du décret du 20 juillet 1972).

Les copropriétaires bénéficient d'un droit d'accès et de rectification des données à caractère personnel traitées. Ils peuvent demander leur effacement, leur limitation et leur portabilité dans les conditions prévues aux articles 17, 18 et 20 du Règlement européen (UE) 2016/679. Ils peuvent exercer le droit à opposition dans les conditions prévues à l'article 21.

Toute réclamation pourra être formulée auprès de la CNIL - 8 rue de Vivienne - 75083 PARIS cedex 02 – tel : 01 53 73 22 22 - www.cnil.fr

Médiation :

En application des articles L611-1 à L616-3 et R612-1 à R616-2 du code de la consommation, le mandant, en tant que consommateur, a la possibilité de saisir gratuitement le médiateur de la consommation désigné par le mandataire en vue du règlement amiable d'un litige de nature contractuel. Le médiateur 'droit de la consommation' ainsi proposé est Association des Médiateurs Européens (AME). Ce dispositif de médiation peut être joint par : - voie électronique : <http://www.mediationconso-ame.com/>; - ou par voie postale : AME CONSO - Angela ALBERT - Présidente- 197, Boulevard Saint-Germain 75007 PARIS.

18 Mise en conformité des règlements de copropriété (Lots transitoires, parties communes spéciales ou à jouissance privative)

VOTE

Clé répartition : Charges communes générales (CCG)

Majorité simple (Art. 24)

1° Information visant à recenser les lots concernés

Le syndic informe les copropriétaires que le règlement de copropriété doit mentionner, les cas échéant, la création et la consistance des lots transitoires ainsi que l'existence de parties communes spéciales ou à jouissance privative.

Il résulte des articles 206 et 209 de la loi ELAN modifiée par la loi 3DS du 21 février 2022 que les syndicats des copropriétaires doivent mettre, le cas échéant, leur règlement de copropriété en conformité avec les dispositions relatives aux lots transitoires et aux parties communes spéciales ou à jouissance privative prévue par la loi du 10 juillet 1965.

A cette fin, les copropriétaires qui seraient concernés par l'un de ces cas doivent se manifester auprès du syndic par lettre recommandée avec accusé de réception afin que la question de la mise en conformité du règlement de copropriété soit inscrite à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

2°) Réalisation d'un audit du règlement de copropriété

Ayant été informé de l'obligation de mise en conformité du règlement de copropriété prévue par les articles 206 et 209 de la Loi ELAN, et après avoir étudié les devis joints à la convocation, l'assemblée générale décide de faire réaliser un audit du règlement de copropriété par la société NOMADE PROCESS pour un montant de:

- 456.00 € en cas de documentation parfaite (RC & Modificatif),
- 300.00 € complémentaire en cas de documentation imparfaite et 32.00 € par document levé
- Fixe le montant des honoraires du syndic à la somme de 95.00 € H.T soit 114.00 € T.T.C.

Les modificatifs éventuels feront l'objet d'une présentation et vote lors de la prochaine assemblée.

Il est procédé à un vote

POUR	0 / 2 cp 0 / 531 ta	CONTRE	2 / 2 cp 531 / 531 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	------------------------	--------	--------------------------	-------	--------------

La résolution est rejetée à la majorité requise de l'article 24

19 Réalisation d'un Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT)	VOTE
--	------

Clé répartition : Charges communes générales (CCG)

Majorité simple (Art. 24)

L'article 171 de la Loi 'Climat et Résilience' du 22 août 2021 a rendu obligatoire l'élaboration d'un Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT) dans des copropriétés résidentielles de plus de 15 ans.

Ce projet de plan pluriannuel de travaux doit comprendre :

- 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, basé sur un DPE Collectif de l'immeuble, 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 Projet de Plan Pluriannuel de Travaux devient obligatoire :

- **Le 1 er janvier 2023 pour les copropriétés de plus de 200 lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces,**
- **Le 1 er janvier 2024 pour les copropriétés entre 51 et 200 lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces,**
- **Le 1 er janvier 2025 pour les copropriétés d'au maximum 50 lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces.**

L'Assemblée décide de faire réaliser un Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT).

Il est procédé à un vote

POUR	0 / 2 cp 0 / 531 ta	CONTRE	2 / 2 cp 531 / 531 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	------------------------	--------	--------------------------	-------	--------------

La résolution est rejetée à la majorité requise de l'article 24

19.1 Choix du fournisseur	VOTE
---------------------------	------

Clé répartition : Charges communes générales (CCG)

Majorité simple (Art. 24)

Proposition(s) : ACCEO, SOCOTEC CAEN, SA BUREAU VERITAS

L'assemblée désigne l'entreprise ... pour réaliser les travaux pour un montant de ... € T.T.C.

Compte tenu du vote de la résolution principale, ce point est sans objet

19.2 Honoraire Syndic

VOTE

Clé répartition : Charges communes générales (CCG)

Majorité simple (Art. 24)

L'Assemblée Générale décide que les honoraires du Syndic pour la gestion financière, administrative et comptable du Projet de Plan Pluriannuel de Travaux, faisant l'objet de la présente résolution, seront facturés au temps passé sur un taux horaire de 114.00 € TTC, avec un minimum de 570.00 € T.T.C. Les honoraires seront facturés au prorata, à l'envoi des appels de fonds.

Compte tenu du vote de la résolution principale, ce point est sans objet

19.3 Modalités de financement

VOTE

Clé répartition : Charges communes générales (CCG)

Majorité simple (Art. 24)

L'Assemblée Générale précise que le coût du Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT), ainsi que les frais afférents seront répartis selon les tantièmes attachés aux lots concernés par la dépense soit :

- En charges communes générales

L'Assemblée Générale demande au syndic de mobiliser le fonds travaux Loi ALUR à hauteur de la somme de ... €.

L'Assemblée Générale autorise le Syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ainsi définies de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché soit :

1/ appel le .../2025

2/ appel le .../2025

3/ appel le .../2025

Conséquemment aux modalités d'appel de fonds définies ci-dessus l'Assemblée Générale souhaite que les travaux démarrent au mois de ... 2025.

Compte tenu du vote de la résolution principale, ce point est sans objet

19.4 Mandat au Conseil Syndical

VOTE

Clé répartition : Charges communes générales (CCG)

Majorité absolue (Art. 25)

L'Assemblée Générale donne mandat au Conseil Syndical d'étudier d'autres propositions et de décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum de ... € TTC, et autorise le syndic à passer commande en conséquence.

Compte tenu du vote de la résolution principale, ce point est sans objet

20 Point d'information sur le dossier GILISSE

NON
VOTE

Clé répartition : Charges communes générales (CCG)

Sans majorité

Le jugement a été rendu le 4 avril 2024 et transmis à l'huissier le 8 avril 2024 par l'avocat de la copropriété en vue de sa signification.

Le 21 juin 2024, l'avocat en charge de la saisie-vente a sollicité le certificat de non-appel ainsi qu'une copie de la signification.

Depuis cette date, nous avons relancé l'huissier de justice chargé de la signification du jugement.

Celui-ci a rencontré des difficultés, Madame GILISSE restant injoignable.

Finalement, l'acte a été signifié le 13 décembre 2024 par un huissier belge.

Le 4 février 2025, nous avons reçu une copie de l'acte de signification, transmise par l'huissier en charge du dossier. Ce document a ensuite été communiqué à l'avocat responsable de la saisie-vente.

Le 12 mars 2025, le cabinet d'avocats nous a demandé l'ensemble des factures relatives à l'assignation et à la signification, afin d'évaluer le coût total de la procédure pour remboursement après la saisie-vente. Par ailleurs, il nous a également été demandé de fournir le Règlement de Copropriété ainsi que l'État Descriptif de Division pour compléter le dossier.

21 Questions diverses

NON
VOTE

Clé répartition : Charges communes générales (CCG)

Sans majorité

L'Assemblée Générale prend note de la fiche relative à la gestion des déchets.

Plus rien n'étant à l'Ordre du Jour et plus personne ne demandant la parole, Monsieur le Président déclare la séance levée le 19/05/2025 à 15:08.

Le présent procès verbal est signé par les membres du Bureau après lecture.

Fait dans la salle CABINET IFNOR au 41 Boulevard Pitre Chevalier 14640 VILLERS SUR MER.

Président

Scrutateur(s)

Secrétaire



Article 42 de la loi du 10 Juillet 1965 (modifié par Ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019 - art. 37)

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