



SYNDIC

S.A.S. AU CAPITAL DE 600 000 EUROS

83, avenue Foch – 76600 LE HAVRE

Tél. : 02 35 21 04 04 – Fax : 02 35 42 75 43

SIRET : 365 501 188 0012 – APE 6832A – R.C.S. Le Havre B 365501188

Adhérent N° 100451 L / CAISSE DE GARANTIE GALIAN / MMA

Carte Professionnelle N° 76052016000009816 CCI SEINE ESTUAIRE

**COPROPRIETE : 145**  
**11/11 BIS RUE DE BITCHE**  
**76600 LE HAVRE**

**PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE**  
**Du Mercredi 23 Février 2022 à 16 H 00**

Conformément au décret du 17 Mars 1967 N° 67-223 portant règlement d'administration publique pour l'application de la loi du 10 juillet 1965 N° 65-557 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Les propriétaires, membres du syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier :

**11/11 BIS RUE DE BITCHE**  
**76600 LE HAVRE**

se sont réunis en

**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE**

**Sur place**

sur la convocation du syndic, le cabinet C.R.I.C. s.a.s, 83 Avenue Foch au HAVRE, au moyen de lettres recommandées avec accusé de réception P et T adressées à chacun d'eux le **21/01/22**, pour délibérer de l'ordre du jour suivant :

1. **ELECTION DU BUREAU - ARTICLE 24**
  - 1.1 **ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE - ARTICLE 24**
  - 1.2 **ELECTION DES SCRUTATEURS - ARTICLE 24**
  - 1.3 **ELECTION DU SECRETAIRE DE SEANCE - ARTICLE 24**
2. **RAPPORT DU CONSEIL SYNDICAL**

3. **RAPPORT DU VERIFICATEUR AUX COMPTES**
4. **APPROBATION DES COMPTES ARRETES A LA DATE DU 30/06/21 POUR UN MONTANT TTC DE 2.696,77 EUROS - ARTICLE 24**
5. **QUITUS PLEIN ET ENTIER AU SYNDIC POUR SA GESTION ET SA REPARTITION DURANT L'EXERCICE 2020/2021 - ARTICLE 24**
6. **APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'ANNEE 2022/2023 ARRETE A LA SOMME DE 3.200,00 EUROS - ARTICLE 24**
7. **APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'ANNEE 2023/2024 AREETE A LA SOMME DE 3.200,00 EUROS - ARTICLE 24**
8. **RECONDUCTION DU FONDS TRAVAUX CONFORMEMENT A L'ARTICLE 14- 2 DE LA LOI DU 24/03/14 (LOI ALUR) - ARTICLE 25**
9. **FIXATION DU MONTANT DES MARCHES ET CONTRATS A PARTIR DUQUEL LE CONSEIL SYNDICAL DEVRA ETRE CONSULTE - ARTICLE 25**
10. **FIXATION DU MONTANT DES MARCHES ET CONTRATS A PARTIR DUQUEL UNE MISE EN CONCURRENCE EST RENDUE OBLIGATOIRE - ARTICLE 25**
11. **DECISION A PRENDRE QUANT AUX TRAVAUX DE REMPLACEMENT DE LA PORTE D'ENTREE DE L'IMMEUBLE - ARTICLE 24**
- 11.1 **DECISION A PRENDRE QUANT AUX TRAVAUX DE REMPLACEMENT DE LA PORTE D'ENTREE DE L'IMMEUBLE PAR LASOCIETE BAIES NATURE – ART. 24**
- 11.2 **DECISION A PRENDRE QUANT AUX TRAVAUX DE REMPLACEMENT DE LA PORTE D'ENTREE DE L'IMMEUBLE PAR LA SOCIETE SAS ENTREPRISE SAFORGE - ARTICLE 24**
- 11.3 **DECISION A PRENDRE QUANT AUX TRAVAUX DE REMPLACEMENT DE LA PORTE D'ENTREE DE L'IMMEUBLE PAR LA SOCIETE GNC AGENCEMENT - ARTICLE 24**
12. **AUTORISATION A DONNER AU SYNDIC POUR METTRE EN OEUVRE UNE SAISIE IMMOBILIERE A L'ENCONTRE DE MONSIEUR SEBASTIEN BULLET - ARTICLE 24**
13. **AUTORISATION A DONNER A LA SCI BOIS DU BEC DE REALISER DES TRAVAUX PRIVATIFS ENTRAINANT L'AUGMENTATION DE LA CAPACITE ELECTRIQUE DE SON LOGEMENT - ARTICLE 25**
14. **HONORAIRES SUR TRAVAUX (MAXIMUM DE 5%) POUR LA GESTION FINANCIERE DU DOSSIER (ARTICLE 18-1-A, LOI DU 10/07/65) - ARTICLE 24**
15. **QUESTIONS DIVERSES**

Conformément à la loi du 10 juillet 1965 et au décret du 17 Mars 1967 :

A- Suivant l'article 14 du 17 Mars 1967, il a été dressé une feuille de présence émarginée par les membres de l'assemblée au fur et à mesure de leur entrée dans la salle de réunion.

B- Conformément à l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965, le Syndic remet au président du Conseil Syndical, les pouvoirs non nominatifs qu'il a reçus. Le Président du Conseil Syndical les distribue aux copropriétaires présents.

La feuille de présence est certifiée exacte par le Président de séance qui a examiné les pouvoirs, vérifié leur bonne transmission et a constaté :

**SONT PRESENTS OU REPRESENTES :**

**DES BOIS DU BEC (469) PIOMBINI (484)**

Soit 2 copropriétaires totalisant 953 Tantièmes/1195 (79,75%)

**SONT ABSENTS et non REPRESENTES :**

**BULLET SEBASTIEN (242)**

Soit 1 copropriétaires totalisant 242 Tantièmes/1195 (20,25%)

**RECAPITULATIF :**

**2 copropriétaires Présents ou Représenté totalisant 953 voix.**

**1 copropriétaires Absents et Non Représentés totalisant 242 voix.**

**1 : ELECTION DU BUREAU - ARTICLE 24**

**1-1 : ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE - ARTICLE 24**

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme comme président de séance :

**Monsieur GERARD représentant la SCI DES BOIS DU BEC**

**Total Tantièmes : 1195 Total des Présents : 953 tantièmes du groupe de résolution.**

**Récapitulatif du vote**

Voix 'Pour' : 953 (100,00%)

**RESOLUTION ADOPTEE A L'UNANIMITE DES SUFFRAGES EXPRIMES**

**1-2 : ELECTION DES SCRUTATEURS - ARTICLE 24**

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme comme scrutateur :

**Monsieur Fabien PIOMBINI**

**Total Tantièmes : 1195    Total des Présents : 953** tantièmes du groupe de résolution.

#### **Récapitulatif du vote**

Voix 'Pour'                    : 953 (100,00%)

#### **RESOLUTION ADOPTEE A L'UNANIMITE DES SUFFRAGES EXPRIMES**

### **1-3 : ELECTION DU SECRETAIRE DE SEANCE - ARTICLE 24**

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme comme secrétaire :

**Madame Cynthia DUBOIS du Cabinet CRIC SAS**

**Total Tantièmes : 1195    Total des Présents : 953** tantièmes du groupe de résolution.

#### **Récapitulatif du vote**

Voix 'Pour'                    : 953 (100,00%)

#### **RESOLUTION ADOPTEE A L'UNANIMITE DES SUFFRAGES EXPRIMES**

### **2 : RAPPORT DU CONSEIL SYNDICAL**

Le Président de l'Assemblée commente le Rapport Moral d'Activité pour l'année **2020/2021**.

### **3 : RAPPORT DU VERIFICATEUR AUX COMPTES**

**Monsieur GERARD** déclare avoir procédé à la vérification des écritures comptable le **15/01/22**, qu'il a été mis à sa disposition tous documents, factures ou pièces et que toutes explications, justifications ou informations lui ont été fournies pour l'accomplissement normal de sa mission. **Monsieur GERARD** a constaté la régularité des écritures et leur exactitude.

### **4 : APPROBATION DES COMPTES ARRETES A LA DATE DU 30/06/21 POUR UN MONTANT TTC DE 2.696,77 EUROS - ARTICLE 24**

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, approuve, sans réserve, en leur forme, teneur, imputation et répartition, les annexes n° 1 à 5 de la loi S.R.U. présentés par le cabinet CRIC SAS, Syndic, arrêtés à la date du **30/06/21** se traduisant par un total de charges réparties TTC de **2.696,77 Euros** et un solde financier de **411,14 Euros**.

**Total Tantièmes : 1195    Total des Présents : 953** tantièmes du groupe de résolution.

### **Récapitulatif du vote**

Voix 'Pour' : 953 (100,00%)

#### **RESOLUTION ADOPTEE A L'UNANIMITE DES SUFFRAGES EXPRIMES**

##### **5 : QUITUS PLEIN ET ENTIER AU SYNDIC POUR SA GESTION ET SA REPARTITION DURANT L'EXERCICE 2020/2021 - ARTICLE 24**

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, donne quitus plein et entier au cabinet CRIC S.A.S., Syndic, pour l'ensemble de sa gestion et sa répartition pour l'exercice arrêté à la date du **30/06/21**.

**Total Tantièmes : 1195 Total des Présents : 953** tantièmes du groupe de résolution.

### **Récapitulatif du vote**

Voix 'Pour' : 953 (100,00%)

#### **RESOLUTION ADOPTEE A L'UNANIMITE DES SUFFRAGES EXPRIMES**

##### **6 : APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'ANNEE 2022/2023 ARRETE A LA SOMME DE 3.200,00 EUROS - ARTICLE 24**

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, approuve le budget prévisionnel de fonctionnement de l'exercice allant du **01/07/22** au **30/06/23** pour un montant de **3.200,00 Euros TTC**.

Conformément à l'article 14.1 de la loi N° 65-557 du 10 juillet 1965, les provisions devant être versées par chaque copropriétaire seront exigibles le premier jour de chaque trimestre et égales au quart du budget voté, sauf dispositions contraires de l'Assemblée Générale, la première exigible le **01/07/22** et les suivantes les **01/10/22, 01/01/23 et 01/04/23**.

**Total Tantièmes : 1195 Total des Présents : 953** tantièmes du groupe de résolution.

### **Récapitulatif du vote**

Voix 'Pour' : 953 (100,00%)

#### **RESOLUTION ADOPTEE A L'UNANIMITE DES SUFFRAGES EXPRIMES**

**7 : APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'ANNEE 2023/2024  
AREETE A LA SOMME DE 3.200,00 EUROS - ARTICLE 24**

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, approuve le budget prévisionnel de fonctionnement de l'exercice allant du **01/07/23** au **30/06/24** pour un montant de **3.200,00 Euros TTC**.

Conformément à l'article 14.1 de la loi N° 65-557 du 10 juillet 1965, les provisions devant être versées par chaque copropriétaire seront exigibles le premier jour de chaque trimestre et égales au quart du budget voté, sauf dispositions contraires de l'Assemblée Générale, la première exigible le **01/07/23** et les suivantes les **01/10/23**, **01/01/24** et **01/04/24**.

Les montants des appels prévisionnels sont susceptibles de modification à la suite du vote de l'Assemblée Générale qui validera le budget pour l'année **2023/2024**.

**Total Tantièmes : 1195    Total des Présents : 953** tantièmes du groupe de résolution.

**Récapitulatif du vote**

Voix 'Pour' : 953 (100,00%)

**RESOLUTION ADOPTEE A L'UNANIMITE DES SUFFRAGES EXPRIMES**

**8 : RECONDUCTION DU FONDS TRAVAUX CONFORMEMENT A L'ARTICLE 14-2 DE LA LOI DU 24/03/14 (LOI ALUR) - ARTICLE 25**

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, fixe le montant de la cotisation annuelle obligatoire au fonds de travaux pour l'exercice du **01/07/22** au **30/06/23** à **5%** du montant du budget prévisionnel.

Elle autorise le Syndic à appeler un quart de ce montant le premier jour de chaque trimestre, selon la clef de répartition "**Charges Générales**".

En cas d'ajustement du budget prévisionnel, le montant de la cotisation annuelle sera ajusté dans la même proportion. Le Syndic rappelle que la constitution de cette provision est obligatoire et ne peut être inférieure à 5 % du budget annuel.

**Total Tantièmes : 1195    Total des Présents : 953** tantièmes du groupe de résolution.

**Récapitulatif du vote**

Voix 'Pour' : 953 (79,75%)  
Voix 'Contre' : 0 (0,00%)  
Voix 'Abstention' : 0 (0,00%)

**RESOLUTION ADOPTEE A LA MAJORITE ABSOLUE**

**9 : FIXATION DU MONTANT DES MARCHES ET CONTRATS A PARTIR DUQUEL LE CONSEIL SYNDICAL DEVRA ETRE CONSULTE - ARTICLE 25**

L'Assemblée Générale décide de fixer à **150,00 Euros TTC** le montant des marchés et des contrats à partir duquel la consultation préalable du Conseil Syndical est rendue obligatoire.

**Total Tantièmes : 1195    Total des Présents : 953** tantièmes du groupe de résolution.

**Récapitulatif du vote**

Voix 'Pour'	: 953 (79,75%)
Voix 'Contre'	: 0 (0,00%)
Voix 'Abstention'	: 0 (0,00%)

**RESOLUTION ADOPTEE A LA MAJORITE ABSOLUE**

**10 : FIXATION DU MONTANT DES MARCHES ET CONTRATS A PARTIR DUQUEL UNE MISE EN CONCURRENCE EST RENDUE OBLIGATOIRE – ART. 25**

L'Assemblée Générale décide de fixer à **300,00 Euros TTC** le montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire.

**Total Tantièmes : 1195    Total des Présents : 953** tantièmes du groupe de résolution.

**Récapitulatif du vote**

Voix 'Pour'	: 953 (79,75%)
Voix 'Contre'	: 0 (0,00%)
Voix 'Abstention'	: 0 (0,00%)

**RESOLUTION ADOPTEE A LA MAJORITE ABSOLUE**

**11 : DECISION A PRENDRE QUANT AUX TRAVAUX DE REMPLACEMENT DE LA PORTE D'ENTREE DE L'IMMEUBLE - ARTICLE 24**

**11-1 : DECISION A PRENDRE QUANT AUX TRAVAUX DE REMPLACEMENT DE LA PORTE D'ENTREE DE L'IMMEUBLE PAR LA SOCIETE BAIES NATURE - ARTICLE 24**

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide d'exécuter les **travaux de remplacement de la porte d'entrée de l'immeuble** par l'entreprise **BAIES NATURE** pour un montant TTC de **3.165,59 Euros**.

L'exigibilité des appels de fonds s'effectuera selon les modalités suivantes, à savoir :

**Un seul appel de fonds au 01/03/22**

Le montant de ces travaux sera réparti selon les **Charges Bâtiment sur Rue**.

**Total Tantièmes : 1095    Total des Présents : 854** tantièmes du groupe de résolution.

**Ont voté 'CONTRE' :**

DES BOIS DU BEC (465), PIOMBINI (389),

**Récapitulatif du vote**

Voix 'Pour'                    :    0 (0,00%)  
Voix 'Contre'                 : 854 (100,00%)

**RESOLUTION REJETEE**

**11-2 : DECISION A PRENDRE QUANT AUX TRAVAUX DE REMPLACEMENT DE LA PORTE D'ENTREE DE L'IMMEUBLE PAR LA SOCIETE SAS ENTREPRISE SAFORGE - ARTICLE 24**

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de faire exécuter les **travaux de remplacement de la porte d'entrée de l'immeuble** par l'entreprise **SAS ENTREPRISE SAFORGE** pour un budget maximum de **2.491,00 Euros TTC**.

L'exigibilité des appels de fonds s'effectuera selon les modalités suivantes, à savoir :

**Un seul appel de fonds au 01/10/22**

Le montant de ces travaux sera réparti selon les **Charges Bâtiment sur Rue**.

**Total Tantièmes : 1095    Total des Présents : 854** tantièmes du groupe de résolution.

**Récapitulatif du vote**

Voix 'Pour'                    : 854 (100,00%)

**RESOLUTION ADOPTEE A L'UNANIMITE DES SUFFRAGES EXPRIMES**

**11-3 : DECISION A PRENDRE QUANT AUX TRAVAUX DE REMPLACEMENT DE LA PORTE D'ENTREE DE L'IMMEUBLE PAR GNC AGENCEMENT - ARTICLE 24**

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide d'exécuter les **travaux de remplacement de la porte d'entrée de l'immeuble** par l'entreprise **GNC AGENCEMENT** pour un montant TTC de **4.316,15 Euros**.



L'exigibilité des appels de fonds s'effectuera selon les modalités suivantes, à savoir :

### **Un seul appel de fonds au 01/03/22**

Le montant de ces travaux sera réparti selon les **Charges Bâtiment sur Rue**.

**Total Tantièmes : 1095    Total des Présents : 854** tantièmes du groupe de résolution.

**Ont voté 'CONTRE' :**  
DES BOIS DU BEC (465), PIOMBINI (389),

#### **Récapitulatif du vote**

Voix 'Pour'                : 0 (0,00%)  
Voix 'Contre'             : 854 (100,00%)

#### **RESOLUTION REJETEE**

### **12 : AUTORISATION A DONNER AU SYNDIC POUR METTRE EN OEUVRE UNE SAISIE IMMOBILIERE A L'ENCONTRE DE MR BULLET - ARTICLE 24**

L'Assemblée générale, après en avoir délibéré, habilite le Cabinet CRIC S.A.S, Syndic, à poursuivre la saisie immobilière du **lot n°1** appartenant à **Monsieur Sébastien BULLET** pour **NON REGLEMENT DES CHARGES** et selon les modalités suivantes :

- La mise à prix sera fixée au montant de la créance du Syndicat.
- L'assemblée donne mandat au syndic pour représenter la copropriété devant toutes juridictions et faire appel à tous conseils nécessaires à la défense des intérêts de la copropriété ;
- L'assemblée prend acte que, conformément aux dispositions de l'article 55 du Décret du 17.03.1967, les copropriétaires seront informés par le syndic de l'avancement de la procédure lors de chaque assemblée générale ;
- L'assemblée confirme que les honoraires du syndic seront calculés conformément à son contrat ;
- L'assemblée autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires après en avoir avisé le conseil syndical.

**Total Tantièmes : 1195    Total des Présents : 953** tantièmes du groupe de résolution.

#### **Récapitulatif du vote**

Voix 'Pour'                : 953 (100,00%)

#### **RESOLUTION ADOPTEE A L'UNANIMITE DES SUFFRAGES EXPRIMES**

**13 : AUTORISATION A DONNER A LA SCI BOIS DU BEC DE REALISER DES TRAVAUX PRIVATIFS ENTRAINANT L'AUGMENTATION DE LA CAPACITE ELECTRIQUE DE SON LOGEMENT - ARTICLE 25**

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, **donne son accord à Monsieur GERARD, représentant de la SCI DES BOIS DU BEC, pour réaliser des travaux privés entraînant l'augmentation de la capacité électrique de son logement, sous réserve :**

- se conformer à la réglementation en vigueur et fournir au Syndic toutes les autorisations administratives requises, si nécessaire,
- faire effectuer les travaux dans le respect des règles de l'art,
- souscrire toute police d'assurance nécessaire à la couverture des risques aux tiers, au syndicat des copropriétaires et à l'ouvrage, y compris une assurance dommages-ouvrage, le cas échéant,
- faire contrôler et approuver ces travaux par un bureau de contrôle agréé, un maître d'œuvre ou tout autre organisme habilité.

**Le co-proprétaire restera responsable vis-à-vis de la copropriété et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux.**

**Total Tantièmes : 1195    Total des Présents : 953 tantièmes du groupe de résolution.**

**Récapitulatif du vote**

Voix 'Pour'                    : 953 (100,00%)

**RESOLUTION ADOPTEE A L'UNANIMITE DES SUFFRAGES EXPRIMES**

**14 : HONORAIRES SUR TRAVAUX (MAXIMUM DE 5%) POUR LA GESTION FINANCIERE DU DOSSIER (ARTICLE 18-1-A, LOI DU 10/07/65) - ARTICLE 24**

L'Assemblée Générale octroie **3 % HT** d'honoraires sur travaux pour la gestion financière du dossier, sur le montant TTC des travaux votés qui seront facturés et appelés au prorata de chaque appel de fonds.

**Total Tantièmes : 1195    Total des Présents : 953 tantièmes du groupe de résolution.**

**Récapitulatif du vote**

Voix 'Pour'                    : 953 (100,00%)

**RESOLUTION ADOPTEE A L'UNANIMITE DES SUFFRAGES EXPRIMES**

**L'ORDRE DU JOUR ETANT EPUISE, LA SEANCE EST LEVEE A 16 H 30 ET LE PROCES VERBAL SERA, CONFORMEMENT AUX DISPOSITIONS DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965, NOTIFIE AUX PROPRIETAIRES DEFAILLANTS OU OPPOSANTS.**

**NOTIFICATION DES DECISIONS DE :**

**L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE**

**CONFORMEMENT A L'ARTICLE 42 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965, PARAGRAPHE 2, ET A LA LOI DU 31 DECEMBRE 1985, MODIFIE PAR LA LOI N° 2018-1021 DU 23 NOVEMBRE 2018 - ARTICLE 213 :**

**« LES ACTIONS QUI ONT POUR OBJET DE CONTESTER LES DECISIONS D'ASSEMBLEES GENERALES DOIVENT, A PEINE DE DECHEANCE, ETRE INTRODUITES PAR LES COPROPRIETAIRES OPPOSANTS OU DEFAILLANTS DANS UN DELAI DE DEUX MOIS A COMPTER DE LA NOTIFICATION DU PROCES VERBAL ».**

**LE PRESENT PROCES VERBAL EST ADOPTE A L'UNANIMITE PAR CETTE ASSEMBLEE ET SA MINUTE SIGNEE PAR MONSIEUR GERARD, PRESIDENT DE SEANCE AINSI QUE LE SECRETAIRE DE SEANCE, LE SYNDIC DE L'IMMEUBLE.**

**Le Président**

**Les Scrutateurs**

**Le Secrétaire**