

SELARL JURIS-38

Maître Hugues MONTOYA
Maître Christine PAYSAN

Commissaires de Justice
associés

28 Place de l'Europe - BP 206
38506 VOIRON CEDEX

Immeuble les Portes de Crolles
Rond-Point du Raffour
38920 CROLLES

62 Rue de la République
38300 BOURGOIN-JALLIEU

☎ 04 76 92 01 01

✉ juris-38@huissier-justice.fr

RIB : CREDIT AGRICOLE

FR76 13906000248503021410882

Code BIC : AGRIFRPP839

Site internet :

www.juris-38.fr

Paiement CB sécurisé



ACTE D'HUISSIER DE JUSTICE

COÛT de l'ACTE

Emolument	193,05
Honoraire 2 heures supplémentaires	150,00
Transport	
<hr/>	
Hors Taxes	343,05
TVA (20,00%)	68,61
TOTAL TTC	411,66

PROCES VERBAL DESCRIPTIF

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ ET LE VINGT HUIT OCTOBRE
Entre 10H et 11H

A LA DEMANDE DE

La Société EOS FRANCE, Société par Actions Simplifiées,
immatriculée au RCS de PARIS sous le n°488 825 217, ayant son siège
social 74, Rue de la Fédération 75015 PARIS, agissant poursuites et
diligences de ses représentants légaux en exercice, domiciliés en
cette qualité audit siège social.

*Lesquelles font élection de domicile au Cabinet de Maître Laurent
MAGUET, Avocat associé de la SCP MAGUET ET ASSOCIES, Avocat
au Barreau de BOURGOIN JALLIEU (Isère), y demeurant 1, Allée
Claude Chappe.*

AGISSANT EN VERTU :

- Du titre exécutoire que constituent au regard des articles L311-2 et L311-4 du Code des Procédures Civiles d'Exécution :
- De la copie exécutoire d'un acte authentique reçu le 6 décembre 2016 par Maître MULLER, Notaire à Mulhouse, contenant prêt immobilier.
- D'une inscription d'hypothèque conventionnelle en date du 24 avril 2018, publié au service de la Publicité Foncière de Bourgoin Jallieu le 26 avril 2018 sous les références 3804P04 volume 2018 V n°1313,
- L'une inscription d'hypothèque conventionnelle, publiée au service de la Publicité Foncière de Vienne le 05 décembre 2016 sous les références volume 2016V n°3517.
- L'une inscription d'hypothèque conventionnelle en date du 24 avril 2018, publié au service de la Publicité Foncière de Bourgoin Jallieu le 26 avril 2018 sous les références 3804P04 volume 2018 V n°1315,



DEFERANT A CETTE REQUISITION,

Nous, Hugues MONTOYA, Huissier de Justice Associé, Membre de la SELARL JURIS-38, titulaire d'un Office d'Huissiers de Justice à la résidence de VOIRON (Isère) 28, Place de l'Europe.

Porteur du titre susmentionné, certifions et attestons nous être transportés ce jour, **VINGT HUIT OCTOBRE DEUX MILLE VINGT CINQ à 10 heures**, sur la commune de **CREMIEU (38460), 26, Rue du Vieux Marché**, où nous procédons aux constatations qui vont suivre :

La porte d'entrée du lot numéro 3 est au rez de chaussée de l'immeuble situé au n°26, elle donne sur la rue directement (**Photos 1, 2 et 3**).

Ce lot dépend d'un ensemble immobilier en copropriété cadastré AE n°847 et AE n°849, situé 24 Rue du Marché Vieux à Crémieu.

Le lot n°3, soit un appartement de type F2 est au rez de chaussée de l'immeuble, il est la propriété de [REDACTED]

L'immeuble est ancien (avant 1949), il s'agit d'une copropriété dont le syndic est la Régie GASC BATTISTELLA, 2, Place de la Chaite 38460 CREMIEU.

Le locataire de l'appartement, Monsieur PATRAT Olivier, est présent, il nous ouvre les lieux.

Il déclare être locataire, suivant un bail en date du 16.12.2013, dont il n'a pas conservé de copie mais qui nous sera adressé ultérieurement par la Régie GASC BATTISTELLA, régisseur de l'appartement.

Monsieur PATRAT déclare qu'il occupe seul les lieux et qu'il règle 463.64 euros de loyers qui sont saisis par le trésor public pour un montant d'environ 245 000 euros.

Le logement est de type F2, il est en excellent état, l'installation électrique est en très bon état.

ENTREE/ DEGAGEMENT (Photos 4 à 8)

Le sol est recouvert de parquet, les murs et le plafond sont recouverts d'un doublage en plaques de placoplâtre peintes.

Porte d'entrée, une porte sur la salle de bain, une porte sur la chambre, une porte sur le séjour.



Un tableau de fusible avec le compteur électrique.

Une chaudière mural gaz assurant le chauffage et l'eau chaude sanitaire.

Deux placards deux portes coulissantes.

SALLE DE BAIN TOILETTE (Photos 9 à 11)

Le sol est recouvert de parquet, les murs et le plafond sont recouverts d'un doublage en plaques de placoplâtre peintes, 2 murs recouverts de carreaux de mosaïque.

Une baignoire avec douchette, un lavabo sur meuble, une cuvette anglaise, une VMC.

Une porte ouvre sur un cellier non chauffé, à l'état brut avec une fenêtre sur l'arrière de l'immeuble.

CHAMBRE (Photos 12 et 13)

Le sol est recouvert de parquet, les murs et le plafond sont recouverts d'un doublage en plaques de placoplâtre peintes.

Une fenêtre deux battants, double vitrage, volets intérieurs bois.

Un radiateur de chauffage central.

SEJOUR / CUISINE (Photos 14 à 17)

Le sol est recouvert de parquet, les murs et le plafond sont recouverts d'un doublage en plaques de placoplâtre peintes.

Deux fenêtres deux battants, double vitrage, volets intérieurs bois, deux fenêtres baraudées côté cuisine.

Trois radiateurs de chauffage central.

Un coin cuisine ouverte sur le séjour avec un évier un bac, un égouttoir, une plaque de cuisson, un four électrique, une hotte, une VMC.

Nous requérons la société BEJUY DIAGNOSTICS afin de réaliser les diagnostics nécessaires à la vente du lot.



- **ANNEXES :**

Nous annexons au présent procès-verbal un jeu de 17 photos numérotées de 1 à 17, le courrier adressé au syndic et sa réponse contenant la situation du compte de [REDACTED], le bail en date du 08.12.2015.

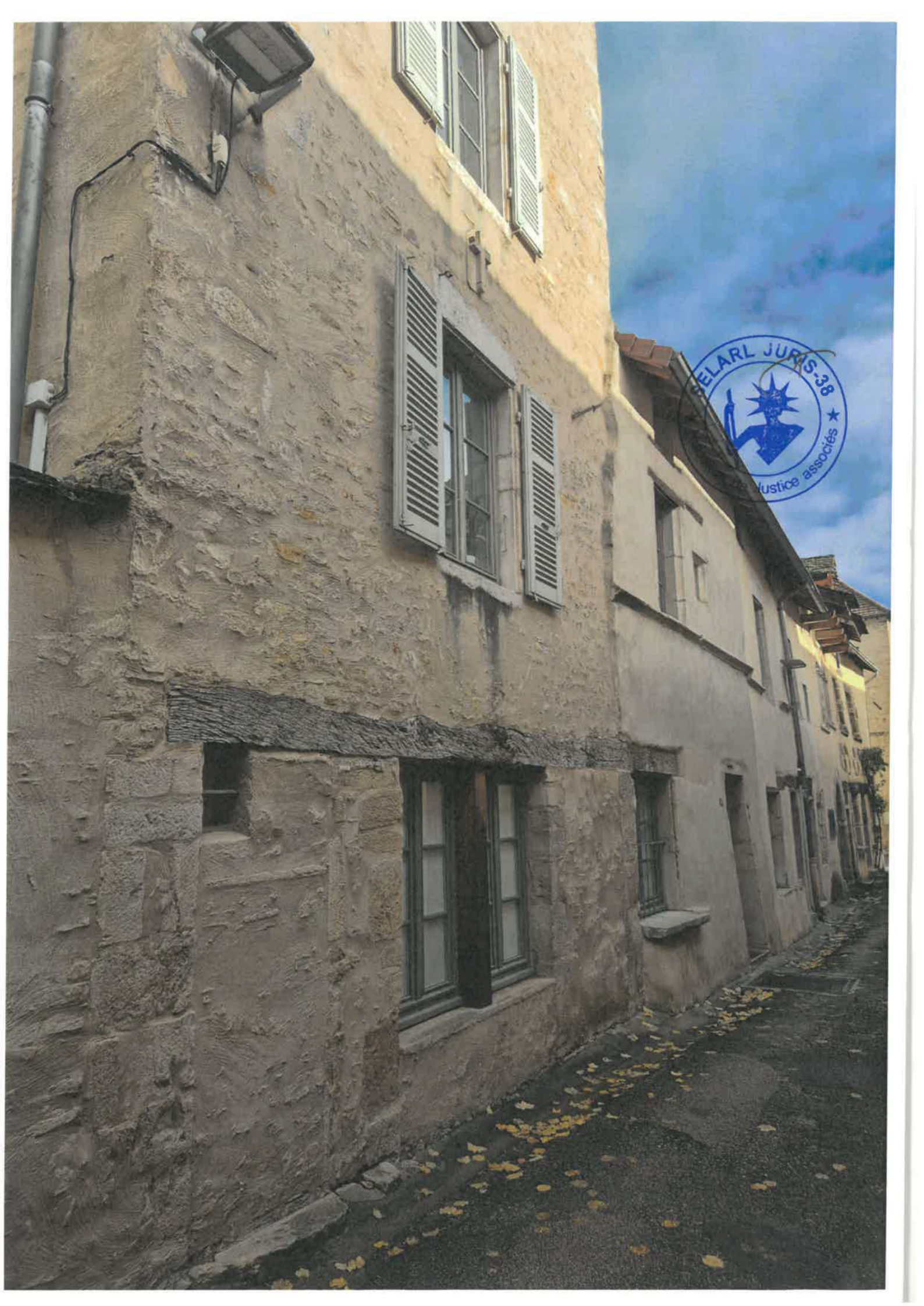
Ainsi que les documents de diagnostic immobilier société O DIAG, soit :

- Un DPE,
- Une attestation amiante,
- Un constat de superficie,
- Un état des risques plomb, installation électrique, installation gaz,
- Un rapport ERP,

Ma mission étant terminée, je me suis retiré.

Et de tout ce que dessus j'ai dressé le présent PROCES VERBAL DESCRIPTIF pour servir et valoir ce que de droit au requérant.







26



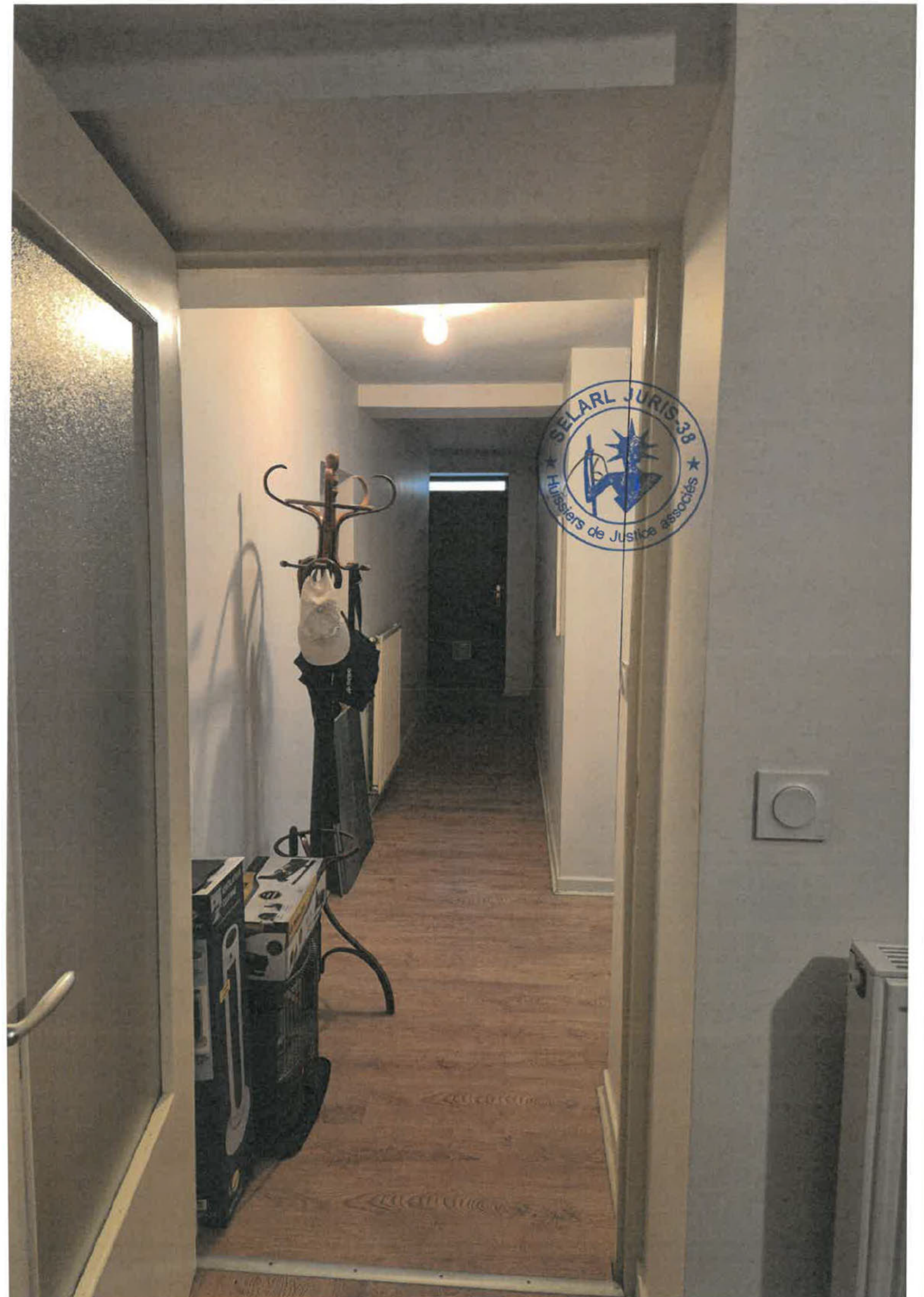


26



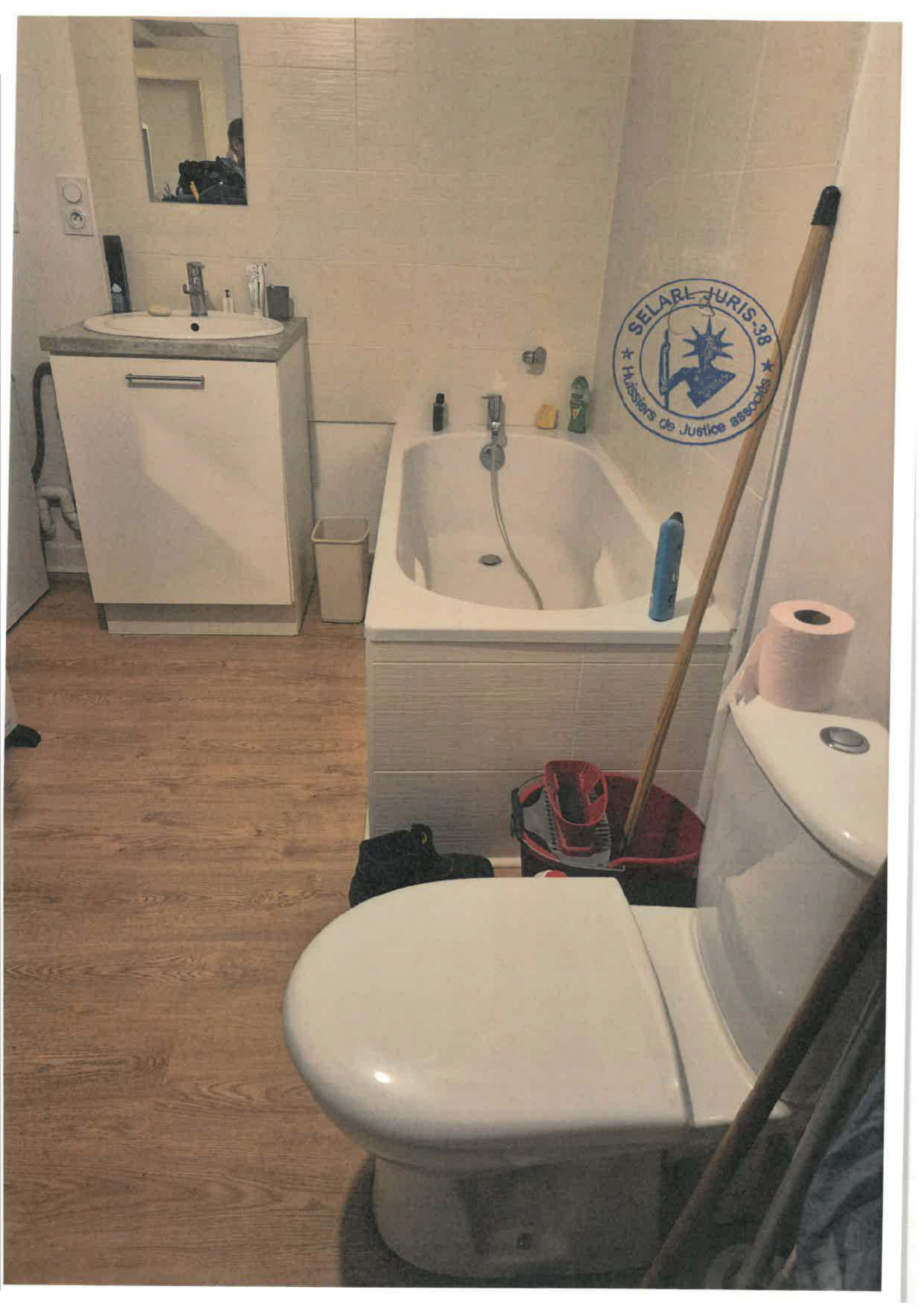








TEL MAINTENANCE
06 11 41 84 38



SELAR JURIS-38
Huissiers de Justice associés

















PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU

30/03/2023

VILLA PESENTI

24-31 RUE DU MARCHE VIEUX

38460 CREMIEU

N° IMMATRICULATION : AB5825104

L'an deux mille vingt-trois, le trente mars à 11h00, les copropriétaires de la Résidence **VILLA PESENTI** convoqués par lettre recommandée avec avis de réception adressée par le Syndic REGIE GASC BATTISTELLA, se sont réunis en assemblée générale Chez Régie Gasc Battistella 3 Place de la Chaite 38460 Crémieu.

Avant la séance, les Copropriétaires présents et les mandataires signent la Feuille de présence.

L'Assemblée Générale procède à la composition du bureau :

RESOLUTION 1 : Election du Président de séance

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



M. TRAN Daniel a été élu président de séance.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 5 copropriétaires représentant 1000 / 1000 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 1000 / 1000 tantièmes.

RESOLUTION 2 : Election du Secrétaire de séance

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



M. STEG Gaetan a été élu secrétaire de séance.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 5 copropriétaires représentant 1000 / 1000 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 1000 / 1000 tantièmes.

La séance est ouverte à : 15h07.

Présent(s) et représenté(s)	5 copropriétaire(s)	Représentant	1000 / 1000 tantièmes
Dont votant(s) par correspondance	1 copropriétaire(s)	Représentant	133 / 1000 tantièmes

Absent(s)	0 copropriétaire(s)	Représentant	0 / 1000 tantièmes
-----------	---------------------	--------------	--------------------

Liste des absents

Aucun

Les Copropriétaires délibèrent sur l'ordre du jour suivant :

RESOLUTION 3 : Examen et approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022 

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

L'Assemblée Générale approuve, sans réserve, en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes de charges de l'exercice clos le 31 décembre 2022, comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire.

Le montant des dépenses de l'exercice arrêté au 31 décembre 2022 est de 11 891.90 €.

Le montant de la trésorerie au 31 décembre 2022 s'élève à 6 040.08 €.

Le montant de la trésorerie du livret A au 31 décembre 2022 s'élève à 3 657.68 €.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 5 copropriétaires représentant 1000 / 1000 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 1000 / 1000 tantièmes.

RESOLUTION 4 : Quitus à donner au Syndic pour sa gestion arrêtée au 31/12/2022 

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

L'Assemblée Générale donne quitus, sans réserve, pour sa gestion arrêtée au 31 décembre 2022.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 5 copropriétaires représentant 1000 / 1000 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 1000 / 1000 tantièmes.

RESOLUTION 5 : Approbation du budget prévisionnel du 01/01/2023 au 31/12/2023 pour un montant de 13 111,00 Euros 

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

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, approuve le budget prévisionnel joint à la convocation de la présente réunion. Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic assisté du conseil syndical pour l'exercice arrêté à la somme de 13 111,00 €. Les appels de fonds seront effectués trimestriellement et d'avance, le règlement devant intervenir dans les 10 jours qui suivent l'appel de fonds par le Syndic.

Le syndic, préalablement autorisé par l'assemblée générale des copropriétaires, pourra appeler successivement quatre provisions trimestrielles, chacune égale au quart du budget prévisionnel précédemment voté jusqu'au vote par l'Assemblée Générale d'un nouveau budget.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 5 copropriétaires représentant 1000 / 1000 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 1000 / 1000 tantièmes.

RESOLUTION 6 : Approbation du budget prévisionnel du 01/01/2024 au 31/12/2024 pour un montant de 13 504,00 Euros

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



L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, approuve le budget prévisionnel N + 2 joint à la convocation de la présente réunion. Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic assisté du conseil syndical pour l'exercice arrêté à la somme de 13 504,00 €. Les appels de fonds seront effectués trimestriellement et d'avance, le règlement devant intervenir dans les 10 jours qui suivent l'appel de fonds par le Syndic.

Le syndic, préalablement autorisé par l'assemblée générale des copropriétaires, pourra appeler successivement quatre provisions trimestrielles, chacune égale au quart du budget prévisionnel précédemment voté jusqu'au vote par l'Assemblée Générale d'un nouveau budget.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 5 copropriétaires représentant 1000 / 1000 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 1000 / 1000 tantièmes.

RESOLUTION 7 : Décision à prendre pour la souscription d'un contrat d'entretien de la VMC

Majorité : Titre

L'Assemblée Générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés délibère sur :

- La souscription d'un contrat d'entretien de la VMC

Examine et soumet au vote la proposition :

- De l'entreprise SAPIAN prévue pour un montant de 236.71 € T.T.C + nettoyage des gaines avant mis en place du contrat pour un montant de 1 051.72€ T.T.C.
- De l'entreprise AME prévue pour un montant de 341.00 € T.T.C.

Précise que le coût des travaux, ainsi que les frais y afférents seront répartis :

- Selon les millièmes attachés aux **charges communes générales**.

RESOLUTION 7.1 : Vote de principe

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



L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis notifiés, décide de souscrire un contrat pour l'entretien de la VMC.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 5 copropriétaires représentant 1000 / 1000 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 1000 / 1000 tantièmes.

RESOLUTION 7.2 : Choix de l'entreprise SAPIAN

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



L'Assemblée Générale décide de retenir la proposition de l'entreprise SAPIAN pour un montant de 236.71 € TTC + 1 051.72€ TTC.

Résultat du vote :

Ont voté contre : 5 copropriétaires représentant 1000 / 1000 tantièmes

Cette résolution est rejetée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 1000 / 1000 tantièmes.

RESOLUTION 7.3 : Choix de l'entreprise AME

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

L'Assemblée Générale décide de retenir la proposition de l'entreprise AME pour un montant de 341.00 € TTC. 

L'option des bouches n'est pas retenue portant le montant du devis à 209 € TTC.


Résultat du vote :

Ont voté pour : 5 copropriétaires représentant 1000 / 1000 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 1000 / 1000 tantièmes.

RESOLUTION 7.4 : Délégation au Conseil Syndical

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

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 € T.T.C. et autorise le syndic à passer commande en conséquence. 


Résultat du vote :

Ont voté contre : 5 copropriétaires représentant 1000 / 1000 tantièmes

Cette résolution est rejetée. La majorité des voix de l'ensemble des copropriétaires n'a pas été atteinte soit 0 tantièmes.

RESOLUTION 7.5 : Honoraires du syndic

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

Conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée Générale prend acte que les honoraires du syndic seront d'un montant de 5% HT du montant HT des travaux précédemment votés. 

Soit un montant de 57.36 € TTC

Résultat du vote :

Ont voté contre : 5 copropriétaires représentant 1000 / 1000 tantièmes

Cette résolution est rejetée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 1000 / 1000 tantièmes.

RESOLUTION 7.6 : Financement des travaux

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



L'Assemblée Générale autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ainsi définies :

50 % le 01/05/2023

50 % le 01/06/2023

De telle manière que le syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché.

Résultat du vote :

Ont voté contre : 5 copropriétaires représentant 1000 / 1000 tantièmes

Cette résolution est rejetée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 1000 / 1000 tantièmes.

RESOLUTION 8 : Point d'information : Envoi dématérialisé des convocations et procès-verbaux d'Assemblées Générales

Majorité : SansVote

Prochainement, vous pourrez choisir de recevoir vos convocations et procès-verbaux d'assemblées générales par notification électronique (LRE).

Conformément à la solution décrite dans les articles 64-5 à 64-8 du décret du 17 Mars 1967, les avantages sont nombreux :

- **Pratique** : ne vous déplacer plus à la poste, vous êtes avertis par courriel qu'un nouveau document vous est notifié, à télécharger depuis votre espace sécurisé.
- **Economique** : cet envoi sera moins onéreux que l'envoi par voie postale.
- **Ecologique** : moins de papier.

La souscription à ce service est individuelle, il vous suffit de remplir le formulaire de consentement qui vous sera adressé.

RESOLUTION 9 : Vie de l'immeuble

Majorité : SansVote

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 15h14.

Président
M.&MME TRAN NAVIZET

Secrétaire
M. STEG

**Copie certifiée conforme
LE SYNDIC**

Les copropriétaires absents et non représentés à l'Assemblée Générale, ainsi que ceux ayant voté contre l'une des décisions adoptée par cette Assemblée, ont reçu notification desdites décisions, par pli recommandé AR, en leur rappelant que « Conformément aux stipulations de l'article 42 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété, il vous est ici rappelé que « les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales doivent, à peine de forclusion, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de DEUX MOIS à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du Syndic dans un délai d'UN MOIS à compter de la tenue de l'Assemblée Générale.

Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'Assemblée Générale en application des articles 25 & 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent article. Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32-1 du Nouveau Code de procédure civile, celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive est de 150 € à 3 000 € lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'assemblée générale concernant les travaux mentionnés au c de l'article 26. »

Rappel de l'ordre du jour

RESOLUTION 1 : Election du Président de séance

Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges communes generales



RESOLUTION 2 : Election du Secrétaire de séance

Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges communes generales



RESOLUTION 3 : Examen et approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022

Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges communes generales



RESOLUTION 4 : Quitus à donner au Syndic pour sa gestion arrêtée au 31/12/2022

Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges communes generales



RESOLUTION 5 : Approbation du budget prévisionnel du 01/01/2023 au 31/12/2023 pour un montant de 13 111,00 Euros

Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges communes generales



RESOLUTION 6 : Approbation du budget prévisionnel du 01/01/2024 au 31/12/2024 pour un montant de 13 504,00 Euros

Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges communes generales



RESOLUTION 7 : Décision à prendre pour la souscription d'un contrat d'entretien de la VMC

Majorité : Titre

RESOLUTION 7.1 : Vote de principe

Majorité : Article24– Base de répartition : Charges communes generales



RESOLUTION 7.2 : Choix de l'entreprise SAPIAN

Majorité : Article24– Base de répartition : Charges communes generales



RESOLUTION 7.3 : Choix de l'entreprise AME

Majorité : Article24– Base de répartition : Charges communes generales



RESOLUTION 7.4 : Délégation au Conseil Syndical

Majorité : Article25– Base de répartition : Charges communes generales



RESOLUTION 7.5 : Honoraires du syndic

Majorité : Article24– Base de répartition : Charges communes generales



RESOLUTION 7.6 : Financement des travaux

Majorité : Article24– Base de répartition : Charges communes generales



RESOLUTION 8 : Point d'information : Envoi dématérialisé des convocations et procès-verbaux d'Assemblées Générales

Majorité : SansVote

RESOLUTION 9 : Vie de l'immeuble

Majorité : SansVote

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU

28/02/2024

VILLA PESENTI

24-31 RUE DU MARCHÉ VIEUX

38460 CREMIEU

N° IMMATRICULATION : AB5825104

L'an deux mille vingt-quatre, le vingt-huit février à 11h00, les copropriétaires de la Résidence **VILLA PESENTI** convoqués par lettre recommandée avec avis de réception adressée par le Syndic REGIE GASC BATTISTELLA, se sont réunis en assemblée générale REGIE GASC BATTISTELLA PLACE DE LA CHAITE 38460 Crémieu.

Avant la séance, les Copropriétaires présents et les mandataires signent la Feuille de présence.

L'Assemblée Générale procède à la composition du bureau :

RESOLUTION 1 : Election du Président de séance

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *Charges communes generales*



M.&MME TRAN NAVIZET Daniel a été élu président de séance.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 5 copropriétaires représentant 1000 / 1000 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 1000 / 1000 tantièmes.

RESOLUTION 2 : Election du Secrétaire de séance

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *Charges communes generales*



Mme. ZORIAN Sophie a été élue secrétaire de séance.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 5 copropriétaires représentant 1000 / 1000 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 1000 / 1000 tantièmes.

La séance est ouverte à : 11h08.

Présent(s) et représenté(s)	5 copropriétaire(s)	Représentant	1000 / 1000 tantièmes
Dont votant(s) par correspondance	1 copropriétaire(s)	Représentant	133 / 1000 tantièmes

Absent(s)	0 copropriétaire(s)	Représentant	0 / 1000 tantièmes
-----------	---------------------	--------------	--------------------

Liste des absents

Aucun

Les Copropriétaires délibèrent sur l'ordre du jour suivant :

RESOLUTION 3 : Examen et approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *Charges communes generales*



L'assemblée Générale approuve, sans réserve, en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes de charges de l'exercice clos le 31 décembre 2023, comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire.

Le montant des dépenses de l'exercice arrêté au 31 décembre 2023 est de **8 064.16 €**.

Le montant de la trésorerie au 31 décembre 2023 s'élève à **6 708.92 €**.

Le montant de la trésorerie du livret A au 31 décembre 2023 s'élève à **4 749.93 €**.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 5 copropriétaires représentant 1000 / 1000 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 1000 / 1000 tantièmes.

RESOLUTION 4 : Quitus à donner au Syndic pour sa gestion arrêtée au 31/12/2023

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *Charges communes generales*



L'Assemblée Générale donne quitus, sans réserve, pour sa gestion arrêtée au 31 décembre 2023.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 5 copropriétaires représentant 1000 / 1000 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 1000 / 1000 tantièmes.

RESOLUTION 5 : Désignation du syndic

Majorité : *Majorité absolue* – Base de répartition : *Charges communes generales*



L'Assemblée Générale désigne comme syndic le Cabinet REGIE GASC BATTISTELLA IMMOBILIER ; représenté par Denis GASC et Eddy BATTISTELLA, dont le siège social est 3 Place de la Chaite - 38460 ; ladite société étant titulaire de la carte professionnelle n°CPI 3802 2016 000 003 514, délivrée par la préfecture de NORD ISERE, et adhérente de la société de caution mutuelle dénommée QBE France INSURANCE - 75 PARIS. Le syndic est nommé pour une durée de 36 mois, et prendra fin à la date du **30/06/2027**.

La mission, les honoraires et les modalités de gestion du syndic seront ceux définis dans le contrat de syndic joint à la convocation de la présente assemblée qu'elle accepte en l'état.

L'Assemblée Générale désigne M. TRAN Daniel pour signer le contrat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 5 copropriétaires représentant 1000 / 1000 tantièmes

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 1000 / 1000 tantièmes.

RESOLUTION 6 : Approbation du budget prévisionnel du 01/01/2024 au 31/12/2024 pour un montant de 12 000,00 Euros

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *Charges communes generales*



L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, approuve le budget prévisionnel joint à la convocation de la présente réunion. Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic assisté du conseil syndical pour l'exercice arrêté à la somme de **12 000,00 €**. Les appels de fonds seront effectués trimestriellement et d'avance, le règlement devant intervenir dans les 10 jours qui suivent l'appel de fonds par le Syndic.

Le syndic, préalablement autorisé par l'assemblée générale des copropriétaires, pourra appeler successivement quatre provisions trimestrielles, chacune égale au quart du budget prévisionnel précédemment voté jusqu'au vote par l'Assemblée Générale d'un nouveau budget.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 5 copropriétaires représentant 1000 / 1000 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 1000 / 1000 tantièmes.

RESOLUTION 7 : Approbation du budget prévisionnel du 01/01/2025 au 31/12/2025 pour un montant de 12 362,00 Euros ✓

Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges communes generales

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, approuve le budget prévisionnel N + 2 joint à la convocation de la présente réunion. Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic assisté du conseil syndical pour l'exercice arrêté à la somme de **12 362,00 €**. Les appels de fonds seront effectués trimestriellement et d'avance, le règlement devant intervenir dans les 10 jours qui suivent l'appel de fonds par le Syndic.

Le syndic, préalablement autorisé par l'assemblée générale des copropriétaires, pourra appeler successivement quatre provisions trimestrielles, chacune égale au quart du budget prévisionnel précédemment voté jusqu'au vote par l'Assemblée Générale d'un nouveau budget.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 5 copropriétaires représentant 1000 / 1000 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 1000 / 1000 tantièmes.

RESOLUTION 8 : Désignation du Conseil Syndical ✓

Majorité : Article25 – Base de répartition : Charges communes generales

M.. . est candidat.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 5 copropriétaires représentant 1000 / 1000 tantièmes

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 1000 / 1000 tantièmes.

RESOLUTION 9 : Modalités d'approbation des comptes ✓

Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges communes generales

L'Assemblée Générale décide que les copropriétaires qui le souhaitent pourront consulter les comptes et pièces justificatives des charges lors de la réunion annuelle du conseil syndical prévue à cet effet. Dans ce cas, ils se feront connaître auprès du syndic avant la fin de l'exercice.

Lorsqu'un copropriétaire voudra consulter les comptes en dehors de la (ou des) date(s) prévue(s), il devra prendre à sa charge les frais et honoraires relatifs à cette consultation 10 jours avant la prochaine tenue de l'assemblée générale

Résultat du vote :

Ont voté pour : 5 copropriétaires représentant 1000 / 1000 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 1000 / 1000 tantièmes.

RESOLUTION 10 : Montant des marchés et contrats - Consultation du Conseil Syndical ✓

Majorité : Majorité absolue – Base de répartition : Charges communes generales

L'Assemblée Générale décide de fixer à 750.00 €, le montant des marchés de travaux et contrats de fournitures à partir duquel la consultation du Conseil Syndical par le syndic est obligatoire.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 5 copropriétaires représentant 1000 / 1000 tantièmes

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 1000 / 1000 tantièmes.

RESOLUTION 11 : Montant des marchés et contrats - Mise en concurrence

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



L'assemblée générale décide de fixer à 1000.00 €, le montant des marchés de travaux et contrats de fournitures à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 5 copropriétaires représentant 1000 / 1000 tantièmes

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 1000 / 1000 tantièmes.

RESOLUTION 12 : Point d'information : Envoi dématérialisé des convocations et procès-verbaux d'Assemblées Générales

Majorité : SansVote

Prochainement, vous pourrez choisir de recevoir vos convocations et procès-verbaux d'assemblées générales par notification électronique (LRE).

Conformément à la solution décrite dans les articles 64-5 à 64-8 du décret du 17 Mars 1967, les avantages sont nombreux :

- **Pratique** : ne vous déplacer plus à la poste, vous êtes avertis par courriel qu'un nouveau document vous est notifié, à télécharger depuis votre espace sécurisé.
- **Economique** : cet envoi sera moins onéreux que l'envoi par voie postale.
- **Ecologique** : moins de papier.

La souscription à ce service est individuelle, il vous suffit de remplir le formulaire de consentement qui vous sera adressé.

RESOLUTION 13 : Vie de l'immeuble

Majorité : SansVote

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 11h14.

Président
M. TRAN

Secrétaire
MME. ZORIAN

Copie certifiée conforme

LE SYNDIC

Les copropriétaires absents et non représentés à l'Assemblée Générale, ainsi que ceux ayant voté contre l'une des décisions adoptée par cette Assemblée, ont reçu notification desdites décisions, par pli recommandé AR , en leur rappelant que « Conformément aux stipulations de l'article 42 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété, il vous est ici rappelé que « les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales doivent, à peine de forclusion, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de DEUX MOIS à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du Syndic dans un délai d'UN MOIS à compter de la tenue de l'Assemblée Générale.

Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'Assemblée Générale en application des articles 25 & 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent article. Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32-1 du Nouveau Code de procédure civile, celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive est de 150 € à 3 000 € lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'assemblée générale concernant les travaux mentionnés au c de l'article 26. »

Rappel de l'ordre du jour

RESOLUTION 1 : Election du Président de séance

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *Charges communes generales*



RESOLUTION 2 : Election du Secrétaire de séance

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *Charges communes generales*



RESOLUTION 3 : Examen et approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *Charges communes generales*



RESOLUTION 4 : Quitus à donner au Syndic pour sa gestion arrêtée au 31/12/2023

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *Charges communes generales*



RESOLUTION 5 : Désignation du syndic

Majorité : *Majorité absolue* – Base de répartition : *Charges communes generales*



RESOLUTION 6 : Approbation du budget prévisionnel du 01/01/2024 au 31/12/2024 pour un montant de 12 000,00 Euros

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *Charges communes generales*



RESOLUTION 7 : Approbation du budget prévisionnel du 01/01/2025 au 31/12/2025 pour un montant de 12 362,00 Euros

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *Charges communes generales*



RESOLUTION 8 : Désignation du Conseil Syndical

Majorité : *Article25* – Base de répartition : *Charges communes generales*



RESOLUTION 9 : Modalités d'approbation des comptes

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *Charges communes generales*



RESOLUTION 10 : Montant des marchés et contrats - Consultation du Conseil Syndical

Majorité : *Majorité absolue* – Base de répartition : *Charges communes generales*



RESOLUTION 11 : Montant des marchés et contrats - Mise en concurrence

Majorité : *Article25* – Base de répartition : *Charges communes generales*



RESOLUTION 12 : Point d'information : Envoi dématérialisé des convocations et procès-verbaux d'Assemblées Générales

Majorité : *SansVote*

RESOLUTION 13 : Vie de l'immeuble

Majorité : *SansVote*

Le montant des dépenses de l'exercice arrêté au 31 décembre 2024 est de 11 462.28 €.
Le montant de la trésorerie au 31 décembre 2024 s'élève à 13.89 €.
Le montant de la trésorerie du livret A s'élève à 5 820.46 €.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 2 copropriétaires représentant 526 / 526 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 526 / 526 tantièmes.

RESOLUTION 4 : Quitus à donner au Syndic pour sa gestion arrêtée au 31/12/2024

Majorité : Article24 – Base de répartition : *Charges communes generales*



L'Assemblée Générale donne quitus, sans réserve, pour sa gestion arrêtée au 31 décembre 2024.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 2 copropriétaires représentant 526 / 526 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 526 / 526 tantièmes.

RESOLUTION 5 : Approbation du budget prévisionnel du 01/01/2025 au 31/12/2025 pour un montant de 13 779,00 Euros

Majorité : Article24 – Base de répartition : *Charges communes generales*



L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, approuve le budget prévisionnel joint à la convocation de la présente réunion. Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic assisté du conseil syndical pour l'exercice arrêté à la somme de **13 779,00 €**. Les appels de fonds seront effectués trimestriellement et d'avance, le règlement devant intervenir dans les 10 jours qui suivent l'appel de fonds par le Syndic.

Le syndic, préalablement autorisé par l'assemblée générale des copropriétaires, pourra appeler successivement quatre provisions trimestrielles, chacune égale au quart du budget prévisionnel précédemment voté jusqu'au vote par l'Assemblée Générale d'un nouveau budget.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 2 copropriétaires représentant 526 / 526 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 526 / 526 tantièmes.

RESOLUTION 6 : Approbation du budget prévisionnel du 01/01/2026 au 31/12/2026 pour un montant de 14 193,00 Euros

Majorité : Article24 – Base de répartition : *Charges communes generales*



L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, approuve le budget prévisionnel N + 2 joint à la convocation de la présente réunion. Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic assisté du conseil syndical pour l'exercice arrêté à la somme de **14 193,00 €**. Les appels de fonds seront effectués trimestriellement et d'avance, le règlement devant intervenir dans les 10 jours qui suivent l'appel de fonds par le Syndic.

Le syndic, préalablement autorisé par l'assemblée générale des copropriétaires, pourra appeler successivement quatre provisions trimestrielles, chacune égale au quart du budget prévisionnel précédemment voté jusqu'au vote par l'Assemblée Générale d'un nouveau budget.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 2 copropriétaires représentant 526 / 526 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 526 / 526 tantièmes.

RESOLUTION 7 : Décision à prendre pour la réalisation des diagnostics PPT et DPE collectif

Majorité : *Titre*

RESOLUTION 7.1 : Vote de principe

Majorité : *Article24 – Base de répartition : Charges communes generales*



L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis notifiés, décide de réaliser les diagnostics PPT et DPE collectif.

Résultat du vote :

Ont voté contre : 2 copropriétaires représentant 526 / 526 tantièmes

Cette résolution est rejetée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 526 / 526 tantièmes.

RESOLUTION 7.2 : Choix de l'entreprise HELLIO

Majorité : *SansVote*

L'Assemblée Générale décide de retenir la proposition de l'entreprise HELLIO pour un montant de _____ € TTC.

Cette résolution est devenue sans objet compte tenu du vote de la sous résolution 7.1.

RESOLUTION 7.3 : Choix de l'entreprise ACCEO

Majorité : *SansVote*

L'Assemblée Générale décide de retenir la proposition de l'entreprise ACCEO pour un montant de 3 408.00 € TTC.

Cette résolution est devenue sans objet compte tenu du vote de la sous résolution 7.1.

RESOLUTION 7.4 : Choix de l'entreprise BATISANTE

Majorité : *SansVote*

L'Assemblée Générale décide de retenir la proposition de l'entreprise HELLIO pour un montant de _____ € TTC.

Cette résolution est devenue sans objet compte tenu du vote de la sous résolution 7.1.

RESOLUTION 7.5 : Délégation au Conseil Syndical

Majorité : *SansVote*

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 € T.T.C. et autorise le syndic à passer commande en conséquence.

Cette résolution est devenue sans objet compte tenu du vote de la sous résolution 7.1.

RESOLUTION 7.6 : Financement des travaux

Majorité : *SansVote*

L'Assemblée Générale autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ainsi définies :

50% le 01/04/2025

50% le 01/05/2025

De telle manière que le syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché.

Conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée Générale prend acte que les honoraires du syndic seront d'un montant de 4% HT du montant HT des travaux précédemment votés.

Soit un montant de _____ € TTC

Cette résolution est devenue sans objet compte tenu du vote de la sous résolution 7.1.

RESOLUTION 8 : Climatiseur - Autorisation à donner à M. TRAN pour l'installation d'un climatiseur

Majorité : *Article25 – Base de répartition : Charges communes generales*



L'Assemblée Générale, en application de l'art.25 de la loi du 10.07.1965, après avoir constaté que la destination de l'immeuble était respectée, autorise Monsieur TRAN, à effectuer, à ses frais exclusifs, les travaux suivants :

- Pose d'un climatiseur.

Tels que définis aux descriptifs et plans joints à la présente convocation, sous réserve de :

- ↳ Se conformer à la réglementation en vigueur ;
- ↳ Faire effectuer les travaux sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble à ses (leurs) frais et en justifier dans le cas où cette dernière serait nécessaire notamment vis-à-vis des réglementations en matière de propriété intellectuelle ou dans le cas où les travaux pourraient avoir une quelconque incidence sur la structure du bâtiment ;
- ↳ Se conformer aux type et mode d'installation définis de la façon suivante :
 - Installation du bloc extérieur en retrait du garde-corps ;
 - L'alimentation du dit bloc doit se faire sous goulotte blanche ;
 - Le bloc doit être posé sous un support silentbloc ;
 - Le niveau sonore du bloc ne doit pas dépasser 60 DB.

Le copropriétaire restera responsable vis-à-vis de la copropriété et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux. Les conditions et modalités de réalisation de ces travaux devront être communiquées au syndic qui pourra effectuer une vérification à n'importe quel moment.

Cette autorisation pourra s'appliquer à tous les copropriétaires qui souhaiteraient réaliser ces travaux sous réserve de respecter les mêmes conditions de mise en œuvre.

Si toutefois ces travaux sont autorisés mais que l'installation compromet la solidité ou la pérennité du bâtiment, alors cette dernière sera considérée comme non conforme et fera l'objet d'une demande de remise en l'état d'origine.

Le copropriétaire sera dans l'obligation de fournir au syndic l'attestation d'assurance de l'artisan intervenant avant de réaliser les travaux.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 2 copropriétaires représentant 526 / 1000 tantièmes

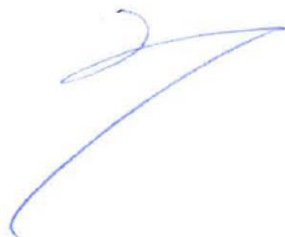
Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 526 / 1000 tantièmes.

RESOLUTION 9 : Vie de l'immeuble

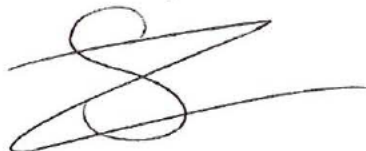
Majorité : SansVote

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 14h27.

Président
M. TRAN NAVIZET



Secrétaire
Mme ZORIAN Sophie



Copie certifiée conforme
LE SYNDIC

Les copropriétaires absents et non représentés à l'Assemblée Générale, ainsi que ceux ayant voté contre l'une des décisions adoptée par cette Assemblée, ont reçu notification desdites décisions, par pli recommandé AR, en leur rappelant que « Conformément aux stipulations de l'article 42 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété, il vous est ici rappelé que «les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales doivent, à peine de forclusion, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de DEUX MOIS à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du Syndic dans un délai d'UN MOIS à compter de la tenue de l'Assemblée Générale.

Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'Assemblée Générale en application des articles 25 & 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent article. Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32-1 du Nouveau Code de procédure civile, celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive est de 150 € à 3 000 € lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'assemblée générale concernant les travaux mentionnés au c de l'article 26. »

Rappel de l'ordre du jour

RESOLUTION 1 : Election du Président de séance

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *Charges communes generales*



RESOLUTION 2 : Election du Secrétaire de séance

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *Charges communes generales*



RESOLUTION 3 : Examen et approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *Charges communes generales*



RESOLUTION 4 : Quitus à donner au Syndic pour sa gestion arrêtée au 31/12/2024

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *Charges communes generales*



RESOLUTION 5 : Approbation du budget prévisionnel du 01/01/2025 au 31/12/2025 pour un montant de 13 779,00 Euros

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *Charges communes generales*



RESOLUTION 6 : Approbation du budget prévisionnel du 01/01/2026 au 31/12/2026 pour un montant de 14 193,00 Euros

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *Charges communes generales*



RESOLUTION 7 : Décision à prendre pour la réalisation des diagnostics PPT et DPE collectif

Majorité : *Titre*

RESOLUTION 7.1 : Vote de principe

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *Charges communes generales*



RESOLUTION 7.2 : Choix de l'entreprise HELLIO

Majorité : *SansVote*

RESOLUTION 7.3 : Choix de l'entreprise ACCEO

Majorité : *SansVote*

RESOLUTION 7.4 : Choix de l'entreprise BATISANTE

Majorité : *SansVote*

RESOLUTION 7.5 : Délégation au Conseil Syndical

Majorité : *SansVote*

RESOLUTION 7.6 : Financement des travaux

Majorité : *SansVote*

RESOLUTION 8 : Climatiseur - Autorisation à donner à M. TRAN pour l'installation d'un climatiseur

Majorité : *Article25* – Base de répartition : *Charges communes generales*



RESOLUTION 9 : Vie de l'immeuble

Majorité : *SansVote*