

Procès-verbal de l'Assemblée Générale annuelle de la Copropriété

HERNANI

**155, Cours Victor Hugo
20, rue Guynemer
33130 BEGLES**

Numéro d'immatriculation au registre des copropriétés : AB0267575

Les copropriétaires de l'immeuble **HERNANI**, sis 155, Cours Victor Hugo - 20, rue Guynemer - 33130 BEGLES, se sont réunis en Assemblée Générale annuelle le

Lundi 23 Mai 2022 à 17 heures 30

Salle n°2 du complexe Langevin
129 Bis Rue de Lauriol
33130 BEGLES

Sur convocation adressée par le syndic.

Sommaire :

Résolution 01 : Election du Président de séance

Résolution 02 : Election du ou des scrutateurs

Résolution 03 : Nomination du Secrétaire de séance

Résolution 04 : Approbation des comptes de l'exercice clos au 31/12/2021

Résolution 05 : Désignation du Syndic

Résolution 06 : Approbation du budget prévisionnel pour la période du 01/01/2023 au 31/12/2023 d'un montant de 14850.00 euros.

Résolution 07 : Constitution d'un fonds travaux obligatoire (Art 14-2 et Art 18 de la Loi du 10 Juillet 1965, Art 55 de la Loi ALUR)

Résolution 08 : Rapport du Conseil Syndical

Résolution 09 : Désignation du Conseil Syndical - Candidature de Madame ARTINS

Résolution 10 : Désignation du Conseil Syndical - Candidature de Monsieur GUILLOUX

Résolution 11 : Désignation du Conseil Syndical - Candidature de Madame MAQUE

Résolution 12 : Désignation du Conseil Syndical - Candidature de Madame PEREZ

Résolution 13 : Désignation du Conseil Syndical - Candidature de Madame RUDELIN

Résolution 14 : Désignation du Conseil Syndical - Candidature de Mr/Mme

Résolution 15 : Délégation de pouvoir : montant alloué au Conseil Syndical pour engager des dépenses sans avoir recours à une décision d'Assemblée Générale.

Résolution 16 : Consultation du Conseil Syndical : fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est obligatoire

Résolution 17 : Dématérialisation des notifications et mises en demeure

Résolution 18 : Décision Travaux - remplacement des extincteurs réformés de la résidence

Résolution 19 : Financement du remplacement des extincteurs réformés de la résidence

Résolution 20 : Information - Ouverture des débats au sujet de l'utilisation du parking de stationnement du bâtiment Victor Hugo

Résolution 21 : Questions diverses

Il est dressé une feuille de présence signée par chaque copropriétaire entrant en séance. L'état des signatures, à cet instant, permet de constater :

PRESENTS : 7 copropriétaires représentant 516500 sur 1000000 tantièmes, soit :

CHENARD Maryvonne (45700), GUILLOUX (45700), LARROUY Nelly (35900), MAQUE (45700), NEVEU Nathalie (59400), RUDELIN Jacqueline (147100), RUDELIN MICHELE (137000).

Dont :

Sur place: 4 copropriétaires représentant 389200 sur 1000000 tantièmes, soit :

GUILLOUX (45700), NEVEU Nathalie (59400), RUDELIN Jacqueline (147100), RUDELIN MICHELE (137000)

Par visioconférence : 0 copropriétaire représentant 0 sur 1000000 tantièmes.

Votants par correspondance : 3 copropriétaires représentant 127300 sur 1000000 tantièmes, soit :

CHENARD Maryvonne (45700), LARROUY Nelly (35900), MAQUE (45700)

REPRESENTES : 0 copropriétaire représentant 0 sur 1000000 tantièmes.

ABSENTS : 9 copropriétaires représentant 483500 sur 1000000 tantièmes, soit :

ARTINS Alain (59900), BOURDONNEAU M Rose (45700), CALMESNIL Grégory (46500), DUBO MARION (59900), DUBOIS/SABOY (59400), GOMBIA Pierre (45700), JORET Francis (46100), PEREZ Stéphanie (60400), PISTRE Nicole (59900).

Résolution 01 : Election du Président de séance

L'Assemblée Générale nomme en qualité de Présidente de séance Madame NEVEU

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 7 votants soit 516500 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (516500/516500 en voix). (Article 24)

Résolution 02 : Election du ou des scrutateurs

L'Assemblée Générale nomme en qualité de Scrutateur(s) Madame RUDELIN Michèle

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 7 votants soit 516500 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (516500/516500 en voix). (Article 24)

Résolution 03 : Nomination du Secrétaire de séance

L'Assemblée Générale nomme en qualité de Secrétaire de séance Monsieur LABOURDETTE (Cabinet BEDIN)

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 7 votants soit 516500 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (516500/516500 en voix). (Article 24)

Résolution 04 : Approbation des comptes de l'exercice clos au 31/12/2021

Analyse: les dépenses de l'exercice s'élèvent à 13 653.77 € pour un budget de 14 150.00 €, avec donc un excédent de 496.23 € à répartir pour les copropriétaires.

L'Assemblée Générale des copropriétaires, après avoir pris connaissance du compte, des recettes et des dépenses de l'exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021 et de la situation financière au 31/12/2021 adressés à chaque copropriétaire, approuve les comptes en leur forme, teneur, imputation et répartition dudit exercice pour un montant de 13653.77 euros. et les travaux suivants:

- travaux de réparation d'une canalisation en sous-sol du bâtiment GUYNEMER votés lors de l'assemble générale du 23/06/2014 pour un montant de 800.00 €
- réalisation d'un DTA votée lors de l'assemblée générale du 14/01/2021 pour un montant de 640.80 €
- travaux de reprise plaque et étendoir du parking votés lors de l'AG du 14/01/2021 pour un montant de 660.00 €
- travaux de création de prises électriques sur paliers votés lors de l'AG du 14/01/2021 pour un montant de 500.00 €
- travaux de d'installation d'une rampe d'escalier dans le bâtiment GUYNEMER votés lors de l'AG du 14/01/2021 pour un montant de 400.00 €

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 7 votants soit 516500 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (516500/516500 en voix). (Article 24)

Résolution 05 : Désignation du Syndic

L'Assemblée Générale désigne le Cabinet BEDIN Immobilier comme Syndic de la copropriété.

Le Syndic est nommé pour une durée de 1 an qui commence le 01/07/2022 pour se terminer le 30/06/2023

La mission, les honoraires, frais et modalités de gestion sont définis dans le contrat joint à la convocation. Le contrat est validé par décision de l'Assemblée Générale désignant le Syndic.

L'Assemblée générale donne "les pleins pouvoirs" au Président de l'assemblée générale pour signer au nom du Syndicat, le contrat de syndic joint à la convocation de l'assemblée générale.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 7 votants soit 516500 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

La résolution est adoptée (516500/1000000 en voix). (Article 25)

Résolution 06 : Approbation du budget prévisionnel pour la période du 01/01/2023 au 31/12/2023 d'un montant de 14850.00 euros.

L'Assemblée Générale 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 par le Conseil Syndical, pour l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023 arrêté à la somme de 14850.00 euros.

Ce budget sera appelé en 4 trimestrialités, clef de répartition : toutes. Conformément au décret du 17 mars 1967 modifié, les appels de fonds seront exigibles le premier jour de chaque trimestre.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 7 votants soit 516500 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

La résolution est adoptée (516500/516500 en voix). (Article 24)

Résolution 07 : Constitution d'un fonds travaux obligatoire (Art 14-2 et Art 18 de la Loi du 10 Juillet 1965, Art 55 de la Loi ALUR)

Arrivée(s) de : PEREZ Stéphanie (60400).

L'Assemblée Générale ayant pris connaissance des dispositions des articles 14-2 et 18 de la Loi du 10 Juillet 1965 applicables à compter du 1er Janvier 2017 et de l'avis du conseil syndical, décide que le montant de la cotisation au fonds de travaux sera de 5 % du budget courant décidé à la résolution précédente et exigible les 1er Janvier, 1er Avril, 1er Juillet et 1er Octobre.

Le copropriétaire paiera ces appels de fonds isolément (par chèque ou virement).

Dans les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation soumis à la présente loi, le syndicat des copropriétaires constitue un fonds de travaux à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception des "travaux" pour faire face aux dépenses résultant :

- Des travaux prescrits par les lois et règlements
- Des travaux décidés par l'assemblée générale des copropriétaires

Lorsque en application de l'article 18, le syndic a, dans un cas d'urgence, fait procéder de sa propre initiative à l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, l'assemblée générale, votant dans les conditions de majorité prévues aux articles 25 et 25-1, peut affecter tout ou partie des sommes déposées sur le fonds de travaux au financement de ces travaux.

Les quotes-parts payées par les copropriétaires seront versées sur un compte séparé rémunéré au nom du syndicat auprès de l'établissement bancaire choisi par l'assemblée générale pour l'ouverture du compte bancaire courant séparé. Les intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat. Le syndic mettra à disposition du conseil syndical une copie des relevés périodiques du compte.

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

Lorsque le montant du fonds de travaux atteint un montant supérieur au budget prévisionnel mentionné à l'article 14-1, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale :

- 1° la question de l'élaboration du plan pluriannuel de travaux mentionné à l'article L.731-2 du code de la construction et de l'habitation
2° la question de la suspension des cotisations au fonds de travaux, en fonction des décisions prises par l'assemblée générale sur le plan pluriannuel de travaux

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 8 votants soit 576900 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (576900/1000000 en voix). (Article 25)

Résolution 08 : Rapport du Conseil Syndical

Le Conseil Syndical fait lecture de son rapport d'activité au cours de l'exercice 01/01/2021 au 31/12/2021. S'agissant d'un point d'information, ce point d'ordre du jour n'est pas soumis au vote.

Résultat du vote :

- A voté 'Pour' : néant.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

Pas de vote pour cette résolution. (Sans vote)

Résolution 09 : Désignation du Conseil Syndical - Candidature de Madame ARTINS

Candidature de Madame ARTINS en qualité de membre du Conseil Syndical pour une durée de 1 an

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 8 votants soit 576900 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (576900/1000000 en voix). (Article 25)

Résolution 10 : Désignation du Conseil Syndical - Candidature de Monsieur GUILLOUX

Candidature de Monsieur GUILLOUX en qualité de membre du Conseil Syndical pour une durée de 1 an

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 8 votants soit 576900 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (576900/1000000 en voix). (Article 25)

Résolution 11 : Désignation du Conseil Syndical - Candidature de Madame MAQUE

Candidature de Madame MAQUE en qualité de membre du Conseil Syndical pour une durée de 1 an

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 8 votants soit 576900 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (576900/1000000 en voix). (Article 25)

Résolution 12 : Désignation du Conseil Syndical - Candidature de Madame PEREZ

Candidature de Madame PEREZ en qualité de membre du Conseil Syndical pour une durée de 1 an

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 8 votants soit 576900 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (576900/1000000 en voix). (Article 25)

Résolution 13 : Désignation du Conseil Syndical - Candidature de Madame RUDELIN

Candidature de Madame Jacqueline RUDELIN en qualité de membre du Conseil Syndical pour une durée de 1 an

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 8 votants soit 576900 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (576900/1000000 en voix). (Article 25)

Résolution 14 : Désignation du Conseil Syndical - Candidature de Mr/Mme

Candidature de Mr/Mme en qualité de membre du Conseil Syndical pour une durée de 1 an

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 2 votants soit 91400 tantièmes.
- Ont voté 'Contre' : 5 votants soit 449600 tantièmes.
GUILLOUX(45700), NEVEU Nathalie(59400), PEREZ Stéphanie(60400), RUDELIN Jacqueline(147100),
RUDELIN MICHELE(137000).
- S'est abstenu : 1 votant soit 35900 tantièmes.
LARROUY Nelly(35900).

Faute de majorité, la résolution n'est pas adoptée (91400/1000000 en voix). (Article 25)

Se sont opposés : 2 votants soit 91400 tantièmes.
CHENARD Maryvonne(45700), MAQUE(45700).

Résolution 15 : Délégation de pouvoir : montant alloué au Conseil Syndical pour engager des dépenses sans avoir recours à une décision d'Assemblée Générale.

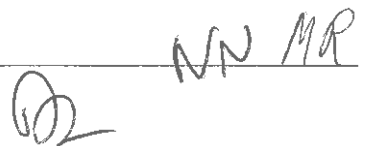
L'Assemblée Générale décide de fixer à 1000.00 euros le montant alloué au Conseil Syndical pour engager des dépenses sans avoir recours à une décision d'Assemblée Générale.

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 7 votants soit 541000 tantièmes.
- A voté 'Contre' : 1 votant soit 35900 tantièmes.
LARROUY Nelly(35900).
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (541000/1000000 en voix). (Article 25)

S'est opposé : 1 votant soit 35900 tantièmes.
LARROUY Nelly(35900).



Résolution 16 : Consultation du Conseil Syndical : fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est obligatoire

L'Assemblée Générale décide de fixer à 300.00 euros le montant des contrats et marchés à partir duquel la consultation du Conseil Syndical par le syndic est obligatoire.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 7 votants soit 541000 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : 1 votant soit 35900 tantièmes.
LARROUY Nelly(35900).
- **S'est abstenu** : néant.

La résolution est adoptée (541000/1000000 en voix). (Article 25)

S'est opposé : 1 votant soit 35900 tantièmes.
LARROUY Nelly(35900).

Résolution 17 : Dématérialisation des notifications et mises en demeure

En pratique, le fonctionnement des copropriétés génère des frais d'envoi des convocations d'assemblée générale, des notifications de procès-verbaux et des mises en demeure. Le décret n° 2015-1325 du 21 octobre 2015 adapte le droit de la copropriété à l'évolution des moyens de communication en ouvrant la possibilité de procéder à des notifications et mises en demeure par voie électronique. Il complète l'article 32 du décret n°67-223 du 17 mars 1967 de façon à ce que le syndic dispose d'une adresse électronique actualisée des copropriétaires qui souhaitent bénéficier de la dématérialisation des envois. Le décret du 21 octobre 2015 modifie l'article 64 du décret du 17 mars 1967 en précisant que les notifications et mise en demeures sont valablement faites par voie électronique et supprime la référence à la télécopie.

Pour les copropriétaires qui souhaitent bénéficier de cette dématérialisation des notifications et des mises en demeures, et suivant article 64-1 créé par Décret n°2015-1325 du 21 octobre 2015 art 4, l'accord exprès du copropriétaire est formulé lors de l'assemblée générale, il est consigné sur le procès-verbal de l'assemblée générale.

Lorsque l'accord du copropriétaire n'est pas formulé lors de l'assemblée générale, le copropriétaire le communique par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par lettre recommandée électronique au syndic, qui l'enregistre à la date de réception de la lettre et l'inscrit sur le registre des procès-verbaux.

Suivant l'article 64-2 créé par décret n°2015-1325 du 21 octobre 2015 art 4, le copropriétaire peut à tout moment notifier au syndic, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par lettre recommandée électronique, qu'il n'accepte plus d'être rendu destinataire de notifications ou de mises en demeures par voie électronique. Cette décision prend effet le lendemain du jour de la réception de la lettre recommandée par le syndic. Le Syndic en fait mention sur le registre des procès-verbaux.

Suivant l'article 64-3 créé par décret n°2015-1325 du 21 octobre 2015, les notifications et mises en demeure par voie électronique peuvent être effectuées par lettre recommandée électronique dans les conditions définies à l'article 1369-8 du code civil. Dans ce cas, le délai qu'elles font courir a pour point de départ le lendemain de l'envoi au destinataire, par le tiers chargé de son acheminement, du courrier électronique prévu au premier alinéa de l'article 3 du décret n° 2011-144 du 2 février 2011 relatif à l'envoi d'une lettre recommandée par courrier électronique pour la conclusion ou l'exécution d'un contrat.

Dans le cas où il est fait application des articles 4 et 5 du même décret, le délai court à compter du lendemain de la présentation de la lettre recommandée électronique imprimée sur papier avec demande d'avis de réception au domicile du destinataire.

Pas de vote pour cette résolution. (Sans vote)

Résolution 18 : Décision Travaux - remplacement des extincteurs réformés de la résidence

Contexte: Suite à la mise en place d'un contrat de vérification annuelle du matériel sécurité incendie de la résidence, il est apparu que les extincteurs de la résidence sont réformés et nécessitent d'être remplacés.

- Devis de la société ACCORD INCENDIE pour un montant de 465.47 €

L'Assemblée Générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis et contrats présentés, décide de procéder au remplacement des extincteurs réformés de la résidence.

L'Assemblée Générale accepte la proposition présentée par l'entreprise ACCORD INCENDIE s'élevant à 465.47 euros T.T.C. pour leur réalisation.

~~L'Assemblée Générale prend acte des frais et/ou honoraires pour la gestion de ces travaux s'élevant à % H.T. des travaux H.T. pour le suivi administratif et financier.~~

La dépense sera imputée conformément au règlement de copropriété, en charges Bâtiment A et Bâtiment B (51)

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 8 votants soit 98400 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (98400/98400 en voix). (Article 24)

Résolution 19 : Financement du remplacement des extincteurs réformés de la résidence

L'Assemblée Générale autorise le Syndic à procéder aux appels de fonds pour travaux exigibles :

- Le 01/06/2022 pour 100%

(à noter que l'excédent de la répartition des charges de l'exercice 2021 couvre en totalité cet appel de fonds)

de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates prévues. L'Assemblée Générale prend acte que le plan de financement, tel qu'il vient d'être adopté, ne permet pas de placements de fonds au profit du Syndicat des copropriétaires, mais simplement le paiement des situations au fur et à mesure de leur échéance.

Rappel : En application de l'article 6-2 paragraphe 2 du décret n°67-223 du 17/03/1967, il est rappelé qu'en cas de mutation, le paiement des provisions finançant les travaux incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité.

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 8 votants soit 98400 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (98400/98400 en voix). (Article 24)

Résolution 20 : Information - Ouverture des débats au sujet de l'utilisation du parking de stationnement du bâtiment Victor Hugo

Lors de l'assemblée générale du 18/06/2021, une proposition de réglementation et d'aménagement du parking de stationnement du bâtiment Victor Hugo était soumise au vote de l'assemblée générale (voir résolutions 9,10 et 11 - copie jointe à la présente convocation).

-> Les propositions faites n'ont pas été adoptées

Ouverture des débats sur la question.

Aucun vote pour cette résolution. Le Conseil Syndical devra mener une réflexion pour qu'un projet soit proposé lors de la prochaine Assemblée Générale.

Pas de vote pour cette résolution. (Sans vote)

Résolution 21 : Questions diverses

Ouverture des débats relatifs aux questions diverses des copropriétaires non soumises à un vote.

- le syndic demandera des devis afin de remplacer l'ensemble des éclairages de la résidence par des éclairages LED, plus économiques.

Pas de vote pour cette résolution. (Sans vote)

L'ordre du jour étant débattu dans sa totalité, la Présidente lève la séance. Il est 18:45

L'original du présent procès-verbal est conservé dans les Minutes et a été signé par le(a) Président(e), le(s) scrutateur(s) et le Secrétaire de séance.

Rappel des dispositions de l'article 42 de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 :

« 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. 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 de grande instance procède à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30. »

Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 – art. 59 :

« Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32-1 du code de procédure civile, celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive est de 150 euros à 3000 euros lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'une assemblée générale concernant les travaux mentionnés au n de l'article 25. »

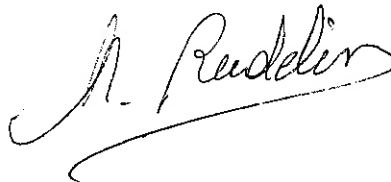
Fait à BEGLES, le 23/05/2022

Notifié le

Président : NEVEU Nathalie



Scrutateur : RUDELIN MICHELE



**Secrétaire : Mr LABOURDETTE
(CABINET BEDIN)**

