

Procès-verbal de l'Assemblée Générale de la Copropriété

HERNANI

155, Cours Victor Hugo
20, rue Guynemer
33130 BEGLES

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

Vendredi 18 Juin 2021 à 15 heures

Uniquement par vote
par correspondance

Sur convocation adressée par le syndic.

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 : 11 copropriétaires représentant 755600 sur 1000000 tantièmes, soit :

ARTINS Alain (59900), CHENARD Maryvonne (45700), DUBO MARION (59900), DUBOIS/SABOY (59400), GUILLOUX (45700), LARROUY Nelly (35900), MAQUE (45700), NEVEU Nathalie (59400), PISTRE Nicole (59900), RUDELIN Jacqueline (147100), RUDELIN MICHELE (137000)

Dont :

Sur place: 0 copropriétaire représentant 0 sur 1000000 tantièmes.

Par visioconférence : 0 copropriétaire représentant 0 sur 1000000 tantièmes.

Votants par correspondance : 11 copropriétaires représentant 755600 sur 1000000 tantièmes, soit :

ARTINS Alain (59900), CHENARD Maryvonne (45700), DUBO MARION (59900), DUBOIS/SABOY (59400), GUILLOUX (45700), LARROUY Nelly (35900), MAQUE (45700), NEVEU Nathalie (59400), PISTRE Nicole (59900), RUDELIN Jacqueline (147100), RUDELIN MICHELE (137000)

REPRESENTES : 0 copropriétaire représentant 0 sur 1000000 tantièmes.

ABSENTS : 5 copropriétaires représentant 244400 sur 1000000 tantièmes, soit :

BOURDONNEAU M Rose (45700), CALMESNIL Grégory (46500), GOMBIA Pierre (45700), JORET Francis (46100), PEREZ Stéphanie (60400)

Résolution 01 : Election du Président de séance

L'Assemblée Générale nomme en qualité de Présidente de séance Madame ARTINS.

Pas de vote pour cette résolution. (Sans vote)

Résolution 02 : Nomination du Secrétaire de séance

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

Pas de vote pour cette résolution. (Sans vote)

Résolution 03 : Approbation des comptes de l'exercice clos au 31/12/2020

L'Assemblée Générale des copropriétaires, après avoir pris connaissance du compte, des recettes et des dépenses de l'exercice du 01/01/2020 au 31/12/2020 et de la situation financière au 31/12/2020 adressés à chaque copropriétaire, approuve les comptes en leur forme, teneur, imputation et répartition dudit exercice pour un montant de 12860.23 euros.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 11 votants soit 755600 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

La résolution est adoptée (755600/755600 en voix). (Article 24)

Résolution 04 : 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 01/07/2021 pour se terminer le 30/06/2022

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'** : 11 votants soit 755600 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

La résolution est adoptée (755600/1000000 en voix). (Article 25)

Résolution 05 : Approbation du budget prévisionnel pour la période 01/01/2021 au 31/12/2021 d'un montant de 14150.00 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 01/01/2021 au 31/12/2021 arrêté à la somme de 14150.00 euros et sera appelé suivant les modalités ci-après : (nombre, date et montants de chaque appel)

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'** : 11 votants soit 755600 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

La résolution est adoptée (755600/755600 en voix). (Article 24)

Résolution 06 : Approbation du budget prévisionnel pour la période du 01/01/2022 au 31/12/2022 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 01/01/2022 au 31/12/2022 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'** : 10 votants soit 719700 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : 1 votant soit 35900 tantièmes.
LARROUY Nelly(35900).

La résolution est adoptée (719700/719700 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)

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 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'** : 10 votants soit 719700 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : 1 votant soit 35900 tantièmes.
LARROUY Nelly(35900).

La résolution est adoptée (719700/1000000 en voix). (Article 25)

Résolution 08 : 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

DL (10)

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 .

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 5 votants soit 247100 tantièmes.
- **Ont voté 'Contre'** : 6 votants soit 508500 tantièmes.
DUBOIS/SABOY(59400), DUBO MARION(59900), MAQUE(45700), NEVEU Nathalie(59400), RUDELIN Jacqueline(147100), RUDELIN MICHELE(137000).
- **S'est abstenu** : néant.

Faute de majorité, la résolution n'est pas adoptée (247100/755600 en voix). (Article 24)

Se sont opposés : 5 votants soit 247100 tantièmes.
ARTINS Alain(59900), CHENARD Maryvonne(45700), GUILLOUX(45700), LARROUY Nelly(35900), PISTRE Nicole(59900).

Résolution 09 : Décision Travaux - Fourniture et installation de 7 arceaux de parking sur les places de stationnement côté cours Victor Hugo

Contexte: Depuis plusieurs années, le parking de la résidence côté cours Victor Hugo est utilisé en grande partie par des riverains ne résidant pas sur la copropriété.

Afin de mettre un terme à ces agissements et que les résidents puissent se réapproprier cet espace, une réflexion a été menée avec le Conseil Syndical afin d'installer des arceaux de parking à clé sur chaque place de stationnement.

Chaque lot de la copropriété, à savoir les 6 appartements du bâtiment VICTOR HUGO, les 8 appartements du bâtiment GUYNEMER, ainsi que les 4 commerces du bâtiment VICTOR HUGO, se verra attribuer 2 clés.

- Devis de la société LE PETIT BORDELAIS pour la fourniture et la pose de 7 arceaux de parking avec 36 clés pour un montant de 3 055.00 €.

- Devis de la société Mirko NARDUZZI pour la fourniture et la pose de 7 arceaux de parking avec 36 clés pour un montant de 2 550.00 €.

L'Assemblée Générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis et contrats présentés, décide de faire effectuer les travaux d'installation de 7 arceaux de parking sur les places de stationnement côté cours Victor

Hugo.

L'Assemblée Générale accepte la proposition présentée par l'entreprise Mirko NARDUZZI s'élevant à 2 550.00 euros T.T.C. pour leur réalisation.

La dépense sera imputée conformément au règlement de copropriété, en charges communes générales.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 5 votants soit 232900 tantièmes.
- **Ont voté 'Contre' :** 4 votants soit 402900 tantièmes.
DUBOIS/SABOY(59400), NEVEU Nathalie(59400), RUDELIN Jacqueline(147100), RUDELIN MICHELE(137000).
- **Se sont abstenus :** 2 votants soit 119800 tantièmes.
DUBO MARION(59900), PISTRE Nicole(59900).

Faute de majorité, la résolution n'est pas adoptée (232900/1000000 en voix). (Article 25)

Se sont opposés : 5 votants soit 232900 tantièmes.
ARTINS Alain(59900), CHENARD Maryvonne(45700), GUILLOUX(45700), LARROUY Nelly(35900), MAQUE(45700).

Résolution 10 : Financement des travaux d'installation de 7 arceaux de parking sur les places de stationnement côté cours Victor Hugo

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

- Le 01/07/2021 pour 50%
- Le 01/08/2021 pour 50%

(A noter que l'excédent de la répartition des charges de l'exercice 2020 (1 880€) couvre en partie le montant de 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' :** 4 votants soit 197000 tantièmes.
- **Ont voté 'Contre' :** 4 votants soit 402900 tantièmes.
DUBOIS/SABOY(59400), NEVEU Nathalie(59400), RUDELIN Jacqueline(147100), RUDELIN MICHELE(137000).
- **Se sont abstenus :** 3 votants soit 155700 tantièmes.
DUBO MARION(59900), LARROUY Nelly(35900), PISTRE Nicole(59900).

Faute de majorité, la résolution n'est pas adoptée (197000/1000000 en voix). (Article 25)

Se sont opposés : 4 votants soit 197000 tantièmes.
ARTINS Alain(59900), CHENARD Maryvonne(45700), GUILLOUX(45700), MAQUE(45700).

Résolution 11 : Information : Projet de réglementation du stationnement du parking Victor Hugo

Afin d'organiser le stationnement du parking Victor Hugo, le Conseil Syndical et le Syndic ont mené une réflexion pour en réglementer l'usage.

Le parking est composé de 7 places de stationnement. 3 de ces 7 places seraient réservées à l'usage des commerces pendant une plage horaire allant de 9H00 à 19H00, hors week-end et jours fériés.

En dehors de ce cadre, les 7 places de stationnement seront à disposition des résidents.

A noter qu'en cas d'approbation de ce projet de réglementation par l'assemblée générale, celui-ci n'entrera en application qu'après adaptation du règlement de copropriété approuvée lors d'un prochain vote de l'assemblée générale.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 5 votants soit 256400 tantièmes.
- **Ont voté 'Contre' :** 3 votants soit 343500 tantièmes.
DUBOIS/SABOY(59400), RUDELIN Jacqueline(147100), RUDELIN MICHELE(137000).
- **Se sont abstenus :** 3 votants soit 155700 tantièmes.
DUBO MARION(59900), LARROUY Nelly(35900), PISTRE Nicole(59900).

Faute de majorité, la résolution n'est pas adoptée (256400/599900 en voix). (Article 24)

Se sont opposés : 5 votants soit 256400 tantièmes.
ARTINS Alain(59900), CHENARD Maryvonne(45700), GUILLOUX(45700), MAQUE(45700), NEVEU Nathalie(59400).

Résolution 12 : Décision Travaux - Annulation des travaux de réfection de la cage d'escalier du bâtiment Victor Hugo votés lors de l'Assemblée Générale du 19/06/2019.

Lors de l'Assemblée Générale du 19/06/2019, des travaux de réfection de la cage d'escalier du bâtiment Victor Hugo ont été votés.

Ces travaux ont été votés en charges bâtiment Victor Hugo et les appels de fonds ont été réalisés en charge hall+cage d'escalier Victor Hugo, ils ont donc été votés sur la mauvaise clé de répartition.

L'Assemblée Générale décide d'annuler les travaux de réfection de la cage d'escalier du bâtiment Victor Hugo votés lors de l'Assemblée Générale du 19/06/2019.

L'Assemblée Générale autorise le Syndic à procéder au remboursement des quotes-parts versées par les copropriétaires en paiement de ces travaux.

Le remboursement sera réalisé le 01/07/2021.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 7 votants soit 87300 tantièmes.
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** néant.

La résolution est adoptée (87300/87300 en voix). (Article 24)

Résolution 13 : Mandat à donner au conseil syndical pour la réalisation des travaux de réfection de la cage d'escalier du bâtiment Victor Hugo

Compte tenu de l'annulation des travaux mentionnée à la résolution précédente, le Syndic a demandé la mise à jour du devis retenu lors de l'assemblée générale de 2019 ainsi que l'établissement d'un autre devis. D'autres sociétés pourront être consultées par le Conseil Syndical et le Syndic.

Sont annexés à la présente convocation:

- Devis de la société RTSO pour un montant de 12 325.61 € (13 463,38 € avec option)
- Devis de la société SPDI pour un montant de 11 916.97 €

L'Assemblée Générale délègue pouvoir:

- au conseil syndical

à effet de:

- choisir l'entreprise pour la réalisation des travaux de réfection de la cage d'escalier du bâtiment Victor Hugo

Elle fixe à 13 463.38 € le montant maximum des dépenses effectuées en vertu de la présente délégation dont il sera rendu compte à la prochaine assemblée générale.

L'Assemblée Générale accepte les frais et/ou honoraires de Syndic pour la gestion de ces travaux s'élevant à 2 % H.T. du montant des travaux H.T. pour le suivi administratif et financier.

La dépense sera imputée conformément au règlement de copropriété en charge Victor Hugo Hall+ cage.

Une réunion du Conseil Syndical sera organisée afin d'étudier les différentes propositions présentées et retenir une société. L'ensemble des copropriétaires du bâtiment Victor Hugo seront ensuite consultés pour le choix des couleurs.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 6 votants soit 6250 tantièmes.
- **A voté 'Contre' :** 1 votant soit 1280 tantièmes.
DUBO MARION(1280).
- **S'est abstenu :** néant.

La résolution est adoptée (6250/8820 en voix). (Article 25)

S'est opposé : 1 votant soit 1280 tantièmes.
DUBO MARION(1280).

Résolution 14 : Financement des travaux de réfection de la cage d'escalier du bâtiment Victor Hugo

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

- Le 01/09/2021 pour 50%
- Le 01/11/2021 pour 50%

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' :** 7 votants soit 7530 tantièmes.
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** néant.

La résolution est adoptée (7530/7530 en voix). (Article 24)

L'ordre du jour étant débattu dans sa totalité, la Présidente lève la séance. Il est 17:00.

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 LE BOUSCAT (33110), le 18/06/2021

Notifié le

LA PRESIDENTE : Madame ARTINS



LE SECRETAIRE : Monsieur LABOURDETTE (Cabinet BEDIN)

