



NEXITY BORDEAUX RAVEZIES  
10 PLACE RAVEZIES  
BP 60219  
33042 BORDEAUX CEDEX

ADRESSE DE L'IMMEUBLE :  
37 RUE DES MENUTS  
37 RUE DES MENUTS  
33000 BORDEAUX

Téléphone : 05.56.90.56.05

BORDEAUX, le 17/05/2021

## PROCÈS VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Le lundi 17 mai 2021 à 17h30

Les copropriétaires de la copropriété 37 RUE DES MENUTS se sont réunis en Assemblée Générale par audio ou visioconférence, par dérogation aux dispositions du 1<sup>er</sup> alinéa de l'article 17-1 A de la loi du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2020 - 595 du 20 mai 2020.

Sur convocation individuelle qui leur a été faite par le syndic par lettres recommandées avec accusés de réception ou par voie électronique ou contre émargement.

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	4	462	voix /	1000	voix soit	46,20%
Absents :	8	538	voix /	1000	voix soit	53,80%
<b>Total :</b>	<b>12</b>	<b>1000</b>	<b>voix /</b>	<b>1000</b>	<b>voix soit</b>	<b>100,00%</b>

Conformément à l'article 14 du décret n°67-223 du 17 mars 1967 modifié, il a été établi une feuille de présence.

La feuille de présence, certifiée sincère et véritable, permet de constater que 4 copropriétaires sur 12 possédant 462 voix sur 1000 voix ont participé à l'AG par audio ou visioconférence, ont été représentés ou ont voté par correspondance.

Elle identifie les copropriétaires ayant voté par correspondance et ceux ayant participé par audio et visioconférence.

### Etaient absents :

M. ANCELIN NICOLAS (Nu-Prop.) (50), Mme BERTRAND DERUCHE CLAUDE (53), Mme JAHA AICHA (96), M. et Mme PEREZ MANUEL (63), M. REBAUD ALEXANDRE (92), M. et Mme ROUQUETTE Dominique (94), M. TAING . (45), M. VICQ Pierre Edouard (45).

PV AG 37 RUE DES MENUTS

Procès-verbal conforme à l'original dûment signé par le président, le ou les scrutateurs s'il en a été désigné(s) et le secrétaire

*PR*

*AA*

Paraphes

## RAPPEL DE L'ORDRE DU JOUR

<b>Résolution n°1</b> Désignation du Président de séance	Page 4
<b>Résolution n°2</b> Désignation du Secrétaire de séance	Page 4
<b>Résolution n°3</b> Approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2019 au 31/12/2019	Page 4
<b>Résolution n°4</b> Approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2020 au 31/12/2020	Page 4
<b>Résolution n°5</b> • Désignation à nouveau de la société NEXITY LAMY en qualité de Syndic, approbation du contrat de mandat	Page 5
<b>Résolution n°6</b> Désignation des membres du Conseil Syndical pour une durée de 1an	Page 5
<b>Résolution n°7</b> Actualisation du budget prévisionnel de l'exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021 pour un montant de 7616 €	Page 7
<b>Résolution n°8</b> Approbation du budget prévisionnel de l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022 pour un montant de 7616 €.	Page 7
<b>Résolution n°9</b> Information sur la constitution du fonds travaux obligatoire prévu à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965	Page 8
<b>Résolution n°10</b> Décision à prendre relative à la définition du taux de la cotisation annuelle au fonds travaux obligatoire	Page 8
<b>Résolution n°11</b> Intérêts de placement du fonds travaux ALUR du Syndicat issus de sa constitution (ART 14-2 et 18 de la loi du 10 juillet 1965)	Page 9
<b>Résolution n°12</b> Décisions à prendre concernant la réalisation et la gestion des travaux de réfection de terrasse et divers	Page 9
<b>Résolution n°13</b> Honoraires sur travaux votés par l'Assemblée Générale non compris dans le budget prévisionnel (Art 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965).	Page 10
<b>Résolution n°14</b> Information sur l'obligation de mise à jour du règlement de copropriété avec la loi ELAN du 23 novembre 2018	Page 10

**Résolution n°15**

**Page 11**

Audit du règlement de copropriété pour sa mise en conformité avec la loi ELAN - désignation d'un cabinet d'avocat

**Résolution n°16**

**Page 12**

Modalités de demande d'inscription d'une question à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale (avant dernier alinéa de l'ART 10 du décret du 17 mars 1967).

**Résolution n°17**

**Page 12**

Informations relatives au service de notification des convocations et procès-verbaux par lettre recommandée électronique de Nexity

# PROCÈS VERBAL

## RESOLUTION N° 1 : DESIGNATION DU PRESIDENT DE SEANCE

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

Est candidat :

- M. RIGEADE PASCAL

### Vote sur la candidature de M. RIGEADE PASCAL :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	4	462	voix /	1000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	1000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	1000	voix
Ont voté pour :	4	462	voix /	1000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 232 voix sur 462 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

**L'Assemblée Générale désigne comme Président de séance M. RIGEADE PASCAL.**

Les mandats avec délégation de vote sans indication du nom du mandataire ont été remis par le syndic au président de séance.

## RESOLUTION N° 2 : DESIGNATION DU SECRETAIRE DE SEANCE

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

Est candidat :

- M. ANNE Alix

### Vote sur la candidature de M. ANNE Alix :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	4	462	voix /	1000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	1000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	1000	voix
Ont voté pour :	4	462	voix /	1000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 232 voix sur 462 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

**L'Assemblée Générale désigne comme Secrétaire de séance M. ANNE Alix.**

## RESOLUTION N° 3 : APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/01/2019 AU 31/12/2019

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

L'Assemblée Générale approuve sans réserve en leur forme, teneur et imputation, les comptes de l'exercice du 01/01/2019 au 31/12/2019, tels qu'ils figurent aux annexes jointes à la convocation de l'Assemblée Générale et qui font ressortir :

- un montant total de charges nettes de 3363.49 € pour les opérations courantes

### Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	4	462	voix /	1000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	1000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	1000	voix
Ont voté pour :	4	462	voix /	1000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 232 voix sur 462 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

## RESOLUTION N° 4 : APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/01/2020 AU 31/12/2020

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

L'Assemblée Générale approuve sans réserve en leur forme, teneur et imputation, les comptes de l'exercice du 01/01/2020 au 31/12/2020, tels qu'ils figurent aux annexes jointes à la convocation de l'Assemblée Générale et qui font ressortir :

- un montant total de charges nettes de 7187.52 € pour les opérations courantes

**Vote sur la proposition :**

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	4	462	voix /	1000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	1000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	1000	voix
Ont voté pour :	4	462	voix /	1000	voix

*Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 232 voix sur 462 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.*

**RESOLUTION N° 5 : • DESIGNATION A NOUVEAU DE LA SOCIETE NEXITY LAMY EN QUALITE DE SYNDIC, APPROBATION DU CONTRAT DE MANDAT**


Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 25 / Article 25-1

L'Assemblée Générale désigne à nouveau en qualité de Syndic, la société NEXITY LAMY Société par actions simplifiée au capital de 219 388 000 € dont le siège social est situé à Paris (75008), 19 rue de Vienne, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 487 530 099, titulaire de la carte professionnelle n° CPI 7501 2015 000 001 224 portant les mentions Transaction sur immeubles et fonds de commerce, Gestion immobilière, Syndic de copropriété et Prestations touristiques délivrée par la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris Ile-de-France, bénéficiaire d'une garantie financière au titre de son activité de Syndic de copropriété pour un montant de 500 000 000 €uros, octroyée par la COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS, dont le siège social est au 16 Rue Huche Tour KUPKA B TSA 39999 à Paris La Défense Cedex (92919), pour une durée de 1an.

Le contrat de mandat du Syndic entrera en vigueur le 18/05/2021 et prendra fin au plus tard le 30/06/2022. Conformément à la proposition jointe à la convocation, les honoraires sont fixés à :

- Pour la première période du 18/05/2021 au 30/06/2022 à 1666.67 € HT, soit 2000 € TTC

pour les prestations incluses au titre du forfait pour la période du contrat.

Les honoraires s'entendent "Toutes Taxes Comprises" au taux de TVA en vigueur, soit actuellement 20 %. En cas de variation de ce taux, les honoraires "Toutes Taxes Comprises" évolueront en plus ou en moins dans la même proportion.

L'Assemblée Générale des copropriétaires désigne M. RIGEADE, en sa qualité de Président de séance, pour signer le contrat de mandat de Syndic adopté au cours de la présente réunion.

**Vote sur la proposition :**

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	4	462	voix /	1000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	1000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	1000	voix
Ont voté pour :	4	462	voix /	1000	voix

SCI C.S.P LES MENUTS (291), Mme CECCARELLO Coralie représentée par Mme PILLET MARIE JOSE (63), Mme PILLET MARIE JOSE (63), M. RIGEADE PASCAL (45)

*Cette résolution n'est pas adoptée à la majorité absolue de 501 voix sur 1000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965. Cependant, le projet présenté ayant obtenu l'adhésion d'au moins le tiers des voix du syndicat, l'assemblée procède immédiatement à un second vote aux conditions de majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.*

**Second vote sur la proposition :**

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	4	462	voix /	1000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	1000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	1000	voix
Ont voté pour :	4	462	voix /	1000	voix

*Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 232 voix sur 462 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.*

**RESOLUTION N° 6 : DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL POUR UNE DUREE DE 1AN**


Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 25 / Article 25-1

Sont actuellement membres du Conseil Syndical :

- Mme HENNEQUIN Christine
- Mme JAHA AICHA
- Mme PILLET MARIE JOSE
- M. RIGEADE PASCAL

PV AG 37 RUE DES MENUTS

PR

AA

Il convient de procéder au renouvellement de leur mandat et/ou à la désignation de nouveaux membres.

Sont candidats :

- Mme Hennequin Christine
- Mme PILLET MARIE JOSE
- M. RIGEADE PASCAL
- Mme JAHA AICHA

**Vote sur la candidature de Mme Hennequin Christine :**

Présents et Représentés ou	4	462	voix /	1000	voix
ayant voté par correspondance :					
Ont voté contre :	0	0	voix /	1000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	1000	voix
Ont voté pour :	4	462	voix /	1000	voix

SCI C.S.P LES MENUTS (291), Mme CECCARELLO Coralie représentée par Mme PILLET MARIE JOSE (63), Mme PILLET MARIE JOSE (63), M. RIGEADE PASCAL (45)

*Cette résolution n'est pas adoptée à la majorité absolue de 501 voix sur 1000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965. Cependant, le projet présenté ayant obtenu l'adhésion d'au moins le tiers des voix du syndicat, l'assemblée procède immédiatement à un second vote aux conditions de majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.*

**Second vote sur la candidature de Mme Hennequin Christine :**

Présents et Représentés ou	4	462	voix /	1000	voix
ayant voté par correspondance :					
Ont voté contre :	0	0	voix /	1000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	1000	voix
Ont voté pour :	4	462	voix /	1000	voix

*Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 232 voix sur 462 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.*

**Vote sur la candidature de Mme PILLET MARIE JOSE :**

Présents et Représentés ou	4	462	voix /	1000	voix
ayant voté par correspondance :					
Ont voté contre :	0	0	voix /	1000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	1000	voix
Ont voté pour :	4	462	voix /	1000	voix

SCI C.S.P LES MENUTS (291), Mme CECCARELLO Coralie représentée par Mme PILLET MARIE JOSE (63), Mme PILLET MARIE JOSE (63), M. RIGEADE PASCAL (45)

*Cette résolution n'est pas adoptée à la majorité absolue de 501 voix sur 1000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965. Cependant, le projet présenté ayant obtenu l'adhésion d'au moins le tiers des voix du syndicat, l'assemblée procède immédiatement à un second vote aux conditions de majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.*

**Second vote sur la candidature de Mme PILLET MARIE JOSE :**

Présents et Représentés ou	4	462	voix /	1000	voix
ayant voté par correspondance :					
Ont voté contre :	0	0	voix /	1000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	1000	voix
Ont voté pour :	4	462	voix /	1000	voix

*Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 232 voix sur 462 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.*

**Vote sur la candidature de M. RIGEADE PASCAL :**

Présents et Représentés ou	4	462	voix /	1000	voix
ayant voté par correspondance :					
Ont voté contre :	0	0	voix /	1000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	1000	voix
Ont voté pour :	4	462	voix /	1000	voix

SCI C.S.P LES MENUTS (291), Mme CECCARELLO Coralie représentée par Mme PILLET MARIE JOSE (63), Mme PILLET MARIE JOSE (63), M. RIGEADE PASCAL (45)

*Cette résolution n'est pas adoptée à la majorité absolue de 501 voix sur 1000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965. Cependant, le projet présenté ayant obtenu l'adhésion d'au moins le tiers des voix du syndicat, l'assemblée procède immédiatement à un second vote aux conditions de majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.*

**Second vote sur la candidature de M. RIGEADE PASCAL :**

Présents et Représentés ou	4	462	voix /	1000	voix
ayant voté par correspondance :					

PV AG 37 RUE DES MENUTS

Procès-verbal conforme à l'original dûment signé par le président, le ou les scrutateurs s'il en a été désigné(s) et le secrétaire

PR

AA

Paraphes

Ont voté contre :	0	0	voix /	1000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	1000	voix
Ont voté pour :	4	462	voix /	1000	voix

*Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 232 voix sur 462 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.*

**Vote sur la candidature de Mme JAHA AICHA :**

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	4	462	voix /	1000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	1000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	1000	voix
Ont voté pour :	4	462	voix /	1000	voix

SCI C.S.P LES MENUTS (291), Mme CECCARELLO Coralie représentée par Mme PILLET MARIE JOSE (63), Mme PILLET MARIE JOSE (63), M. RIGEADE PASCAL (45)

*Cette résolution n'est pas adoptée à la majorité absolue de 501 voix sur 1000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965. Cependant, le projet présenté ayant obtenu l'adhésion d'au moins le tiers des voix du syndicat, l'assemblée procède immédiatement à un second vote aux conditions de majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.*

**Second vote sur la candidature de Mme JAHA AICHA :**

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	4	462	voix /	1000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	1000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	1000	voix
Ont voté pour :	4	462	voix /	1000	voix

*Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 232 voix sur 462 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.*

**En conséquence, l'Assemblée Générale désigne : Mme Hennequin Christine ,Mme PILLET MARIE JOSE,M. RIGEADE PASCAL,Mme JAHA AICHA, en qualité de membre du Conseil Syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et/ou aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967, et ce pour une durée de 1 an et jusqu'à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de la copropriété arrêtés au 31/12/2021**

**RESOLUTION N° 7 : ACTUALISATION DU BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE DU 01/01/2021 AU 31/12/2021 POUR UN MONTANT DE 7616 €** 

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

Lors de l'Assemblée Générale du 04/09/2020, le budget prévisionnel de la copropriété, pour l'exercice comptable en cours du 01/01/2021 au 31/12/2021 a été adopté pour un montant de 7616 €.

L'Assemblée décide d'ajuster le budget prévisionnel initialement voté pour cet exercice en portant son montant à 7616 €, conformément au détail joint à la convocation.

La régularisation des provisions de charges, consécutive à l'actualisation dudit budget interviendra lors du prochain appel de fonds.

**Vote sur la proposition :**

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	4	462	voix /	1000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	1000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	1000	voix
Ont voté pour :	4	462	voix /	1000	voix

*Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 232 voix sur 462 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.*

Arrivée de Mme JAHA AICHA (96 voix)

**Ce qui porte le nombre de présents et représentés ou ayant voté par correspondance à 5 totalisant 558 voix sur 1000 voix.**

**RESOLUTION N° 8 : APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE DU 01/01/2022 AU 31/12/2022 POUR UN MONTANT DE 7616 €.** 

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

Conformément aux dispositions de l'article 43 du décret du 17 mars 1967, l'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation pour l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022. Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le Syndic assisté du Conseil Syndical, arrêté à la somme de 7616 € et sera appelé par provisions trimestrielles exigibles le 1er jour de la période fixée.

L'adoption de ce budget permettra au Syndic d'exercer à l'encontre des copropriétaires défaillants la faculté d'exiger par anticipation les provisions non encore échues relatives à l'exécution dudit budget et ce par saisie du président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond, conformément aux dispositions prévues à l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965.

Le montant de ce budget pourra être révisé lors de la prochaine Assemblée Générale en fonction des dépenses réelles de l'exercice en cours et de l'évolution à attendre des charges courantes de fonctionnement.

**Vote sur la proposition :**

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	5	558	voix /	1000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	1000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	1000	voix
Ont voté pour :	5	558	voix /	1000	voix

*Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 280 voix sur 558 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.*

**POINT D'INFORMATION N° 9 : INFORMATION SUR LA CONSTITUTION DU FONDS TRAVAUX OBLIGATOIRE PREVU A L'ARTICLE 14-2 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965**



La loi du 24 mars 2014 pour un accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) rend obligatoire depuis le 1er janvier 2017, pour les syndicats de copropriété à destination totale ou partielle d'habitation, la constitution d'un fonds travaux.

**Cotisation annuelle d'au moins 5% du budget**

Le fonds travaux doit être alimenté par une cotisation annuelle versée par les copropriétaires selon les mêmes modalités que celles décidées par l'assemblée générale pour le versement des charges provisionnelles.

Le montant de cette cotisation annuelle doit être d'a minima 5% du budget prévisionnel.

Aussi, à chaque début d'exercice comptable, le montant de la cotisation sera ajusté selon l'évolution du budget voté par l'assemblée générale.

Le dispositif ouvre la possibilité aux copropriétés de décider d'augmenter ce taux par une décision d'assemblée générale prise à la majorité de l'article 25 et 25-1.

Enfin, la décision d'affecter tout ou partie de ces fonds à une opération de travaux relèvera d'une décision d'assemblée générale prise à la majorité de l'article 25 et 25-1.

**Des sommes acquises au syndicat même en cas de vente**

Les sommes versées au titre du fonds travaux obligatoire sont attachées aux lots et restent définitivement acquises au syndicat de copropriété. Dès lors, en cas de vente d'un lot, le copropriétaire vendeur ne sera pas remboursé des sommes qu'il aura versées au titre du fonds de travaux.

**Gestion financière**

A l'occasion de la constitution du fonds travaux, le syndic doit ouvrir dans l'établissement bancaire qu'il a choisi ou que l'assemblée générale a choisie pour le compte « courant » un compte séparé rémunéré au nom du syndicat, sur lequel sont versées sans délai les cotisations payées par les copropriétaires.

Au même titre que pour le compte bancaire séparé, le syndic mettra à disposition du conseil syndical une copie des relevés périodiques du compte.

**RESOLUTION N° 10 : DECISION A PRENDRE RELATIVE A LA DEFINITION DU TAUX DE LA COTISATION ANNUELLE AU FONDS TRAVAUX OBLIGATOIRE**



Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 25 / Article 25-1

L'assemblée générale, conformément aux dispositions de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965, après avoir :

- entendu les explications du Syndic,
- pris acte de la constitution du fonds travaux à compter du 1er janvier 2017, à hauteur d'a minima 5 % du budget prévisionnel,
- pris acte de sa faculté à augmenter la cotisation annuelle à ce fonds de travaux,
- pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical,

Décide de porter à 5% du budget prévisionnel, le montant du fonds travaux rendu obligatoire depuis le 1er janvier 2017.

L'assemblée générale prend acte que :

- cette somme restera définitivement acquise au syndicat de copropriété en cas de vente de lots ;
- cette somme sera déposée sur un second compte bancaire séparé et rémunéré, ouvert dans le même établissement bancaire que le compte « courant » de la copropriété, conformément aux dispositions de l'article 18 II de la loi du 10 juillet 1965 ;

- cette somme sera appelée dans les mêmes conditions que les appels de provisions pour charges « courantes » et exigible à la même date;
- en cas de paiement partiel de la cotisation au fonds travaux et /ou des appels de provisions de charges, et du fait de la parfaite simultanéité de l'exigibilité des sommes, les encaissements seront affectés prioritairement au fonds travaux;
- ce taux n'évoluera que sur décision d'une nouvelle assemblée générale.

**Vote sur la proposition :**

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	5	558	voix /	1000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	1000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	1000	voix
Ont voté pour :	5	558	voix /	1000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 501 voix sur 1000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

## RESOLUTION N° 11 : INTERETS DE PLACEMENT DU FONDS TRAVAUX ALUR DU SYNDICAT ISSUS DE SA CONSTITUTION (ART 14-2 ET 18 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965)



Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

L'Assemblée Générale étant informée :

- de l'obligation de constituer un fonds de travaux défini par l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 à compter du 1er janvier 2017 ;
- de l'obligation de placement des cotisations versées à ce titre sur un compte bancaire séparé rémunéré dans le même établissement bancaire que son compte bancaire séparé (article 18 de la loi du 10 juillet 1965),
- de l'affectation des intérêts produits par le placement des fonds au seul Syndicat des copropriétaires :

Décide que les intérêts produits seront :

- seront affectés en sus chaque année, sur ledit compte de placement.

**Vote sur la proposition :**

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	5	558	voix /	1000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	1000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	1000	voix
Ont voté pour :	5	558	voix /	1000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 280 voix sur 558 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

## RESOLUTION N° 12 : DECISIONS A PRENDRE CONCERNANT LA REALISATION ET LA GESTION DES TRAVAUX DE REFECTION DE TERRASSE ET DIVERS



Clé de répartition : 0008-1 Batiments - Article 24

L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis et contrats notifiés ;
- pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical ;
- et après en avoir délibéré,
- Décide d'effectuer les travaux suivants : travaux de réfection de terrasse et divers
- Retient la proposition présentée :
  - par l'entreprise DA CUNHA pour un montant de 2827 €uros TTC
  - Par l'entreprise RENOVIMO pour un montant de 1610,40 € TTC

Il est précisé que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires et assurances y afférents seront répartis selon :

- les tantièmes attachés aux lots concernés par la dépense : charges Bâtiments

Démarrage des travaux prévu à la date du : Début Juin 2021

Le Syndic procédera aux appels de fonds selon les modalités suivantes :

- Montant : 100%, exigibilité : 01/06/2021

L'assemblée générale souveraine décide de valider la partie du devis de Monsieur DA CUNHA concernant la

reprise de la marche (Charge bâtiments) et le nettoyage des gouttières (Charge Commune générale).

L'assemblée générale souveraine décide de prévoir un budget de 500 € pour effectuer ces travaux maximum.

**Vote sur la proposition DA CUNHA :**

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	4	267	voix /	709	voix
Ont voté contre :	4	267	voix /	709	voix
Abstentions :	0	0	voix /	709	voix
Ont voté pour :	0	0	voix /	709	voix

*Cette résolution est rejetée à la majorité simple de 134 voix sur 267 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.*

**Vote sur la proposition RENOVIMO :**

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	4	267	voix /	709	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	709	voix
Abstentions :	0	0	voix /	709	voix
Ont voté pour :	4	267	voix /	709	voix

*Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 134 voix sur 267 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.*

**La proposition RENOVIMO ayant obtenu le plus grand nombre de voix, elle est retenue par l'Assemblée Générale.**

**RESOLUTION N° 13 : HONORAIRES SUR TRAVAUX VOTES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE NON COMPRIS DANS LE BUDGET PREVISIONNEL (ART 18-1 A DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965).**



Clé de répartition : 0008-1 Bâtiments - Article 24

Conformément à l'ART 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée Générale ayant pris connaissance du barème d'honoraires du Syndic pour suivi administratif, comptable et financier du dossier, ci-dessous rappelé,

Montants HT de l'opération	Taux HT :	Taux TTC:
• de 0 à 15 000 € HT	300 €	360 €
• de 15 000 à 100 000 € HT	3,5 %	4,2 %
• de 100 000 à 250 000 € HT	3,0 %	3,6 %
• de 250 000 à 500 000 € HT	2,5 %	3 %
• supérieur à 500 000 € HT	2,0 %	2,4 %

décide que les honoraires du Syndic au titre des travaux votés par la présente Assemblée Générale à la résolution n°12, répartis et appelés selon les mêmes modalités, s'élèvent à 100 € TTC (forfait minimum).

**Vote sur la proposition :**

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	4	267	voix /	709	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	709	voix
Abstentions :	0	0	voix /	709	voix
Ont voté pour :	4	267	voix /	709	voix

*Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 134 voix sur 267 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.*

**POINT D'INFORMATION N° 14 : INFORMATION SUR L'OBLIGATION DE MISE A JOUR DU REGLEMENT DE COPROPRIETE AVEC LA LOI ELAN DU 23 NOVEMBRE 2018**



La loi ELAN du 23 novembre 2018 dispose que les règlements de copropriétés doivent être mis en conformité avec les articles 1, 6-2 à 6-4 de la loi du 10 juillet 1965.

Ces articles portent sur la définition du lot transitoire, les parties communes spéciales et les parties communes à jouissance exclusive :

**Article 1**

« Le lot de copropriété comporte obligatoirement une partie privative et une quote-part de parties communes, lesquelles sont indissociables.

Ce lot peut être un lot transitoire. Il est alors formé d'une partie privative constituée d'un droit de construire précisément défini quant aux constructions qu'il permet de réaliser et d'une quote-part de parties communes

correspondante.

La création et la consistance du lot transitoire sont stipulées dans le règlement de copropriété. »

Article 6-2 :

« Les parties communes spéciales sont celles affectées à l'usage ou à l'utilité de plusieurs copropriétaires. Elles sont la propriété indivise de ces derniers. »

La création de parties communes spéciales est indissociable de l'établissement de charges spéciales à chacune d'entre elles »

Article 6-3

"Les parties communes à jouissance privative sont les parties communes affectées à l'usage ou à l'utilité exclusifs d'un lot. Elles appartiennent indivisément à tous les copropriétaires.

Le droit de jouissance privative est nécessairement accessoire au lot de copropriété auquel il est attaché. Il ne peut en aucun cas constituer la partie privative d'un lot.

Le règlement de copropriété précise, le cas échéant, les charges que le titulaire de ce droit de jouissance privative supporte."

Article 6-4

"L'existence des parties communes spéciales et de celles à jouissance privative est subordonnée à leur mention expresse dans le règlement de copropriété"

Cette obligation nécessite de faire réaliser un audit préalable du règlement de copropriété par un cabinet d'avocats spécialisé.

A la suite de son analyse des documents, des préconisations en vue de mettre à jour le règlement de copropriété devront être proposées par le cabinet d'avocats retenu.

Au-delà, cette obligation est une vraie opportunité pour les copropriétés d'adapter leur règlement de copropriété avec toutes les évolutions juridiques qui sont intervenues depuis 2001 ! Loi SRU, loi ALUR, loi ELAN, Ordonnance du 30 octobre 2019, et leurs décrets d'application.

Un document à jour facilite la lisibilité, l'interprétation et la compréhension des copropriétaires et des syndic de ce document essentiel à la gestion de leur copropriété.

C'est la raison pour laquelle les offres des cabinets d'avocats qui sont proposées laissent la possibilité à l'assemblée générale de choisir :

- de mettre à jour le règlement de copropriété avec la loi ELAN

ou

- d'aller au delà en élargissant la mission de l'avocat aux adaptations rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement.

## **RESOLUTION N° 15 : AUDIT DU REGLEMENT DE COPROPRIETE POUR SA MISE EN CONFORMITE AVEC LA LOI ELAN - DESIGNATION D'UN CABINET D'AVOCAT**



Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

La loi ELAN du 23 novembre 2018 dispose que les règlements de copropriétés doivent être mis en conformité avec les articles 1, et 6-2 à 6-4 de la loi du 10 juillet 1965.

L'Assemblée Générale après avoir :

- entendu toutes informations du Syndic ;
- pris connaissance des conditions essentielles des propositions notifiées ;
- pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical ;

et après en avoir délibéré,

- décide de la réalisation d'un audit du règlement de copropriété relatif à sa mise en conformité avec les articles 1, 6-2, 6-3 et 6-4 de la loi du 10 juillet 1965 conformément à la loi ELAN du 23 novembre 2018 ;

(EN OPTION et de son adaptation aux évolutions réglementaires prévues à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965)

• retient la proposition du cabinet :

- Goldberg et Masson pour un montant de 360 € euros TTC (+34 € par documents commandés)
- BJA + Nomade Process pour un montant de 550 € TTC (+32 € par documents commandés)
- Audineau et Associés pour un montant de 450 € TTC

- prend acte que le coût de réalisation de l'audit sera réparti selon les tantièmes attachés aux lots concernés par la dépense : charges Communes Générales.

Et qu'en conséquence, le Syndic procédera aux appels de fonds nécessaires au financement de l'Audit selon les modalités suivantes :

- Montant : 100 %, exigibilité : 01/06/2021

**Vote sur la proposition :**

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	5	558	voix /	1000	voix
Ont voté contre :	1	291	voix /	1000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	1000	voix
Ont voté pour :	4	267	voix /	1000	voix

Mme CECCARELLO Coralie représentée par Mme PILLET MARIE JOSE (63), Mme JAHA AICHA (96), Mme PILLET MARIE JOSE (63), M. RIGEADE PASCAL (45)

*Cette résolution est rejetée à la majorité simple de 280 voix sur 558 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.*

**POINT D'INFORMATION N° 16 : MODALITES DE DEMANDE D'INSCRIPTION D'UNE QUESTION A L'ORDRE DU JOUR DE L'ASSEMBLEE GENERALE (AVANT DERNIER ALINEA DE L'ART 10 DU DECRET DU 17 MARS 1967).** i

Le Syndic informe les copropriétaires de la modification du décret du 17 mars 1967 par décret du 20 avril 2010 quant aux modalités de demande d'inscription d'une question à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale.

L'ART 10 précise désormais que :

" Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise en application des 7° et 8° du I de l'article 11. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du troisième alinéa de l'article 24 et du b de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux."

Sont donc concernées notamment toutes demandes visant :

- les modalités d'appels de provisions (quantum, périodicité...) pour le financement du budget prévisionnel, dès lors qu'il conviendrait de déroger à la règle des appels de fonds trimestriels par quart.
- les modalités d'appels de provisions relatifs au financement des opérations de travaux.
- les modalités de gestion bancaire du Syndicat des copropriétaires.
- le vote des travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite, ou l'autorisation à donner à un copropriétaire d'effectuer à ses frais les dits travaux.
- toute décision relevant de la majorité de l'ART 25, 26 et 30 (travaux d'amélioration et modalités de financement des travaux d'amélioration et des dépenses d'entretien et de fonctionnement ultérieurs de ces opérations) de la loi du 10 juillet 1965, notamment toute demande d'autorisation à donner à un copropriétaire d'effectuer à ses frais des travaux qui affectent les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble. Dans ce cas, il convient au regard du nouveau texte de fournir un document précisant l'implantation et la consistance des travaux.
- la surélévation de bâtiments ou l'aliénation du droit de surélever un bâtiment existant.
- à autoriser le Syndic à introduire une demande en justice.

Dans tous les cas, le Syndic recommande aux copropriétaires de le contacter pour vérifier la nécessité de joindre un projet de résolution et les éventuelles pièces complémentaires, à l'appui de leur demande de question à porter à l'ordre du jour.

Il rappelle également qu'il convient d'adresser la demande par lettre recommandée avec accusé de réception, suffisamment tôt pour qu'il puisse la prendre en compte. Dans le cas où les convocations seraient déjà formalisées ou transmises, toute demande tardive ne pourrait être inscrite qu'à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale suivante.

**POINT D'INFORMATION N° 17 : INFORMATIONS RELATIVES AU SERVICE DE NOTIFICATION DES CONVOCATIONS ET PROCES-VERBAUX PAR LETTRE RECOMMANDEE ELECTRONIQUE DE NEXITY** i

La loi Alur a permis la notification des convocations et procès-verbaux d'assemblée générale par voie électronique. Dès lors que le syndic propose ce service, chaque copropriétaire souhaitant en bénéficier doit donner son accord exprès au syndic.

Nexity a choisi, pour des questions de sécurité juridique, la notification par lettre recommandée électronique (LRE).

Le montant des frais de notification par LRE est de 3,54 € TTC par envoi. Comme le prévoit la loi, ces frais

seront répartis en charges communes générales au titre des charges d'administration de la copropriété.

Nexity a souhaité créer un service 100% digital. Aussi, les copropriétaires intéressés devront adhérer à ce service depuis l'extranet client: [mynexity.fr](http://mynexity.fr)

L'adhésion au service e-convocation / e-pv de Nexity c'est :

- Etre assuré de recevoir ses documents
- Eviter un déplacement au bureau de poste
- Contribuer à la baisse des charges de la copropriété, les frais d'envoi d'une lettre recommandée électronique étant sensiblement moins chers que les frais postaux d'une lettre recommandée avec accusé de réception
- Economiser du papier

---

**L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 19h30.**

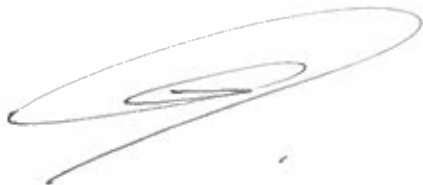
---

**RAPPEL DE L'ARTICLE 42 ALINEA 2 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965 :**

« Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée, sans ses annexes. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. »

**LE PRESIDENT**







M. RIGEADE PASCAL


**LE SECRETAIRE**

M. ANNE Alix



**PROCÈS VERBAL CONFORME À L'ORIGINAL DUMENT SIGNÉ PAR LE PRÉSIDENT, LE OU LES SCRUTATEURS S'IL EN A ÉTÉ DÉSIGNÉ(S) ET LE SECRÉTAIRE.**

Légende :	
Résolution acceptée	
Résolution refusée	
Absence de candidats	
Vote sans objet	
Aucune voix exprimée	
Point d'information	

AG