

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE
"ALIZEA"
DU 9 avril 2024

Les copropriétaires de ALIZEA 17/19 Rue St Elme 33120 ARCACHON se sont réunis le mardi 9 avril 2024 à 16 H 00 à Alizea c/° Madame DUBUS apt B13 17 rue St Elme 33120 ARCACHON, à la suite de la convocation de l'assemblée générale qu'ils ont reçue.

Après vérification de la feuille de présence, il est constaté **au début de l'assemblée** :

MEMBRES PRESENTS :

CARLOU . (358) (C) - DUBUS Sabine (595) - JOUANNY DUPUIS Cédric et Nadège (515) - KUNIKA BODET Philippe et Brigitte (672) - L'OREE DU GRAND DARNAL (432) - VIDALIE Cyril et Edith (627) (V)
Total : 6 copropriétaires et 3199 tantièmes

MEMBRES REPRESENTES :

DUBUS Sabine représentant ROGIER Julien et Stephanie (515)
L'OREE DU GRAND DARNAL représentant CLEDOU Johanna (675)
Total : 2 copropriétaires et 1190 tantièmes

Nota : les personnes mentionnées entre crochet sont les représentants des personnes ayant donné pouvoir.

MEMBRES ABSENTS :

ALINA Mme CESSAC & Mme ELOY (595) - ARCACHON LECTOURE (432) - BAYLOU Patrick et Florence (373) - BEGAIN CABREJAS (624) - CHEVILLOT Jean Eric et Caroline (494) - DUFRESNE Bertrand (666) - GARCIA - LAPREE Sando et Véronique (373) - LUCMALLE Thierry (658) - MARKARYAN Annie (672) - RIVET Cédric (365) - TANEZIE & RICHARD Jerome & Marilys (359)
Total : 11 copropriétaires et 5611 tantièmes

Soit un total de présents et représentés de :
Tantièmes **4389** sur 10000
Copropriétaires **8** sur 19

MEMBRES ARRIVES OU PARTIS EN COURS DE SEANCE

Pouvoir de Mr DUFRESNE Bertrand (666) donné à M.MME KUNIKA BODET Philippe et Brigitte

1. ELECTION DU (DE LA) PRESIDENT(E) DE SEANCE

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 4389 tantièmes.

L'assemblée approuve la nomination de M. KUNIKA en qualité de Président de séance

Votent pour : 8 copropriétaires présents ou représentés totalisant 4389 tantièmes.

Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.

S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes

Absents : 11 copropriétaires totalisant 5611 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.

Pouvoir de Mr DUFRESNE Bertrand (666) donné à M.MME KUNIKA BODET Philippe et Brigitte

2. ELECTION DU SCRUTATEUR

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 5055 tantièmes.

L'assemblée approuve la nomination de MME JOUANY en qualité de scrutateur de séance.

Votent pour : 9 copropriétaires présents ou représentés totalisant 5055 tantièmes.

Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.

S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes

Absents : 10 copropriétaires totalisant 4945 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.

3. ELECTION D'UN(E) SECRETAIRE

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 5055 tantièmes.

L'assemblée approuve la nomination du cabinet GALLIEN, représenté par M. GARRAU en qualité de secrétaire de séance.

Votent pour : 9 copropriétaires présents ou représentés totalisant 5055 tantièmes.

Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.

S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes

Absents : 10 copropriétaires totalisant 4945 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.

4. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE 2023

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 5055 tantièmes.

Le syndic informe l'assemblée générale que les comptes ont été contrôlés en présence du conseil syndical.

L'assemblée générale, après avoir examiné et après avoir délibéré, approuve en leur forme et teneur, imputation et répartition, les comptes de charges de l'exercice du 01.01.2023 au 31.12.2023, tels qu'ils figurent aux annexes jointes à la convocation et qui font ressortir un total de charges arrêté à la somme de 30659,33 euros, dont 16698,94 euros en réparation de sinistres (deux portes d'entrée des bâtiments collectifs et un panneau solaire).

Les sinistres ont été indemnisés pour 14234,94 euros.

Pour rappel le budget initial voté était de 11790 euros.

L'assemblée générale autorise le syndic à répartir les sommes et à appeler ou rembourser les sommes aux copropriétaires relativement aux quotes parts détenues au titre des charges communes générales et relativement aux dispositions légales ; soit 4634,39 euros qui seront appelés.

Votent pour : 9 copropriétaires présents ou représentés totalisant 5055 tantièmes.

Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.

S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes

Absents : 10 copropriétaires totalisant 4945 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.

5. REACTUALISATION DU BUDGET DE L'EXERCICE DU 01.01.2024 AU 31.12.2024

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 5055 tantièmes.

Après examen et délibération du projet de modification du budget joint à la convocation, l'assemblée générale approuve le budget prévisionnel afférent aux dépenses de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, pour la période ci-dessus qui s'élève à 11790 euros.

Conformément à l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, les appels de fonds seront appelés par le Syndic le premier jour de chaque trimestre sur la base du quart de ce budget.

Le solde des sommes restant à appeler sur l'exercice sera appelé en régularisation sur les appels de fonds restants.

Votent pour : 9 copropriétaires présents ou représentés totalisant 5055 tantièmes.

Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.

S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes

Absents : 10 copropriétaires totalisant 4945 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.

6. VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL 2025

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 5055 tantièmes.

Après examen du projet de budget de l'exercice du 01.01.2025 au 31.12.2025 joint à la convocation et après délibération, l'assemblée générale approuve le budget prévisionnel afférent aux dépenses de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, pour la période ci-dessus qui s'élève à 11790 euros

Conformément à l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, les appels de fonds seront appelés par le Syndic le premier jour de chaque trimestre sur la base du quart de ce budget.

Votent pour : 9 copropriétaires présents ou représentés totalisant 5055 tantièmes.

Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.

S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes

Absents : 10 copropriétaires totalisant 4945 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.

7. DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

Conformément à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, le conseil syndical assiste le syndic et contrôle sa gestion. En outre, il donne son avis sur toutes questions concernant le syndicat, pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même.

Le syndic rappelle la composition du conseil syndical :

M. KUNIKA
MME DUBUS
M. QUINQUIS
MME VIDALIE

Sont candidats au conseil syndical :

M. KUNIKA quitte la copropriété. En conséquence, MME et M. Jouany se présentent à sa place.

MME DUBUS
M. QUINQUIS
MME VIDALIE

Tous les points de cette résolution ont été votés

7.1 Candidature de MMEM. JOUANY

Type de vote : Majorité absolue (Art. 25), impliquant une base de calcul de : 10000 tantièmes.

L'assemblée générale, après avoir délibéré, désigne MME/M. JOUANY 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.

Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité des voix de tous les copropriétaires, en application de l'article 25, mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix, la même assemblée se prononce à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.

Votent pour : 9 copropriétaires présents ou représentés totalisant 5055 tantièmes.

Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.

S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes

Absents : 10 copropriétaires totalisant 4945 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 25.

7.2 Candidature de MME DUBUS

Type de vote : Majorité absolue (Art. 25), impliquant une base de calcul de : 10000 tantièmes.

L'assemblée générale, après avoir délibéré, désigne MME DUBUS 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.

Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité des voix de tous les copropriétaires, en application de l'article 25, mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix, la même assemblée se prononce à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.

Votent pour : 9 copropriétaires présents ou représentés totalisant 5055 tantièmes.

Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.

S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes

Absents : 10 copropriétaires totalisant 4945 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 25.

7.3 Candidature de M. QUINQUIS

Type de vote : Majorité absolue (Art. 25), impliquant une base de calcul de : 10000 tantièmes.

L'assemblée générale, après avoir délibéré, désigne M. QUINQUIS 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.

Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité des voix de tous les copropriétaires, en application de l'article 25, mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix, la même assemblée se prononce à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.

Votent pour : 9 copropriétaires présents ou représentés totalisant 5055 tantièmes.

Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.

S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes

Absents : 10 copropriétaires totalisant 4945 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 25.

7.4 Candidature de MME VIDALIE

Type de vote : Majorité absolue (Art. 25), impliquant une base de calcul de : 10000 tantièmes.

L'assemblée générale, après avoir délibéré, désigne MME VIDALIE 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.

Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité des voix de tous les copropriétaires, en application de l'article 25, mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix, la même assemblée se prononce à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.

Votent pour : 9 copropriétaires présents ou représentés totalisant 5055 tantièmes.

Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.

S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes

Absents : 10 copropriétaires totalisant 4945 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 25.

8. MONTANT DES MARCHES ET TRAVAUX A PARTIR DUQUEL LA MISE EN CONCURRENCE EST OBLIGATOIRE (ART 21 ALINEA 2 LOI DU 10 JUILLET 1965)

Type de vote : Majorité absolue (Art. 25), impliquant une base de calcul de : 10000 tantièmes.

L'assemblée générale, après avoir délibéré, décide de fixer à 500 euros, le montant des marchés et des travaux à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire.

Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité des voix de tous les copropriétaires, en application de l'article 25, mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix, la même assemblée se prononce à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.

Votent pour : 9 copropriétaires présents ou représentés totalisant 5055 tantièmes.

Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.

S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes

Absents : 10 copropriétaires totalisant 4945 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 25.

9. MONTANT DES MARCHES ET TRAVAUX A PARTIR DUQUEL LA MISE EN CONCURRENCE EST OBLIGATOIRE (ART 21 ALINEA 2 LOI DU 10 JUILLET 1965)

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 5055 tantièmes.

L'assemblée générale, après avoir délibéré, décide de fixer à 500 euros, le montant des marchés et des travaux à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire.

Votent pour : 9 copropriétaires présents ou représentés totalisant 5055 tantièmes.

Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.

S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes

Absents : 10 copropriétaires totalisant 4945 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.

10. POUVOIR DONNE AU CONSEIL SYNDICAL (ART 21-1 ET SUIVANTS DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965)

Type de vote : Majorité absolue (Art. 25), impliquant une base de calcul de : 10000 tantièmes.

Lorsque le conseil syndical est composé d'au moins trois membres, l'assemblée générale peut lui déléguer le pouvoir de prendre tout ou partie des décisions relevant de la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés, ou votant par correspondance.

Cela concerne principalement la gestion des travaux des parties communes, et le maintien de l'immeuble en bon état. La délégation ne peut toutefois pas porter sur l'approbation des comptes, sur la détermination du budget prévisionnel ou sur les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement.

Cette délégation de pouvoir est donnée pour la durée de 1 an (maximum 2 ans) et dans la limite de la somme de 2000 euros.

Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité des voix de tous les copropriétaires, en application de l'article 25, mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix, la même assemblée se prononce à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.

Votent pour : 9 copropriétaires présents ou représentés totalisant 5055 tantièmes.

Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.

S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes

Absents : 10 copropriétaires totalisant 4945 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 25.

11. POUVOIR DONNE AU CONSEIL SYNDICAL (ART 21-1 ET SUIVANTS DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965)

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 5055 tantièmes.

Lorsque le conseil syndical est composé d'au moins trois membres, l'assemblée générale peut lui déléguer le pouvoir de prendre tout ou partie des décisions relevant de la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés, ou votant par correspondance.

Cela concerne principalement la gestion des travaux des parties communes, et le maintien de l'immeuble en bon état. La délégation ne peut toutefois pas porter sur l'approbation des comptes, sur la détermination du budget prévisionnel ou sur les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement.

Cette délégation de pouvoir est donnée pour la durée de 1 an (maximum 2 ans) et dans la limite de la somme de 2000 euros.

Votent pour : 9 copropriétaires présents ou représentés totalisant 5055 tantièmes.

Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.

S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes

Absents : 10 copropriétaires totalisant 4945 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.

12. AVANCE CONSTITUANT LA CREATION D'UN FONDS TRAVAUX SELON L'ARTICLE 14-2-II DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965

Type de vote : Majorité absolue (Art. 25), impliquant une base de calcul de : 10000 tantièmes.

L'assemblée générale, après avoir pris acte que:

- les textes relatifs à la copropriété imposent à compter du 1er janvier 2017, de constituer un fonds de travaux pour faire face aux travaux prescrits par les lois et règlements, hors budget prévisionnel ou urgents
- ce fonds sera alimenté par une cotisation annuelle obligatoire versée par les copropriétaires selon les mêmes modalités que celles applicables au versement des provisions du budget prévisionnel
- ce fonds sera versé sur un compte séparé rémunéré au profit du syndicat des copropriétaires
- ces cotisations seront rattachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. Elles ne seront donc pas remboursées au vendeur à l'occasion de la vente de son lot.
- le montant du fonds travaux ne peut être inférieur à 5% du budget prévisionnel
- elle peut décider d'un pourcentage supérieur

Après avoir pris connaissance de l'avis du conseil syndical et après avoir délibéré, l'assemblée générale :

- décide de fixer le montant du fonds travaux au pourcentage de 5% du budget prévisionnel annuel
- ce taux pourra évoluer sur décision d'une nouvelle assemblée générale et à la demande préalable de plusieurs copropriétaires.

Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité des voix de tous les copropriétaires, en application de l'article 25, mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix, la même assemblée se prononce à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.

Votent pour : 9 copropriétaires présents ou représentés totalisant 5055 tantièmes.

Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.

S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes

Absents : 10 copropriétaires totalisant 4945 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 25.

13. AVANCE CONSTITUANT LA CREATION D'UN FONDS TRAVAUX SELON L'ARTICLE 14-2-II DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 5055 tantièmes.

L'assemblée générale, après avoir pris acte que:

- les textes relatifs à la copropriété imposent à compter du 1er janvier 2017, de constituer un fonds de travaux pour faire face aux travaux prescrits par les lois et règlements, hors budget prévisionnel ou urgents
- ce fonds sera alimenté par une cotisation annuelle obligatoire versée par les copropriétaires selon les mêmes modalités que celles applicables au versement des provisions du budget prévisionnel
- ce fonds sera versé sur un compte séparé rémunéré au profit du syndicat des copropriétaires
- ces cotisations seront rattachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. Elles ne seront donc pas remboursées au vendeur à l'occasion de la vente de son lot.
- le montant du fonds travaux ne peut être inférieur à 5% du budget prévisionnel
- elle peut décider d'un pourcentage supérieur

Après avoir pris connaissance de l'avis du conseil syndical et après avoir délibéré, l'assemblée générale :

- décide de fixer le montant du fonds travaux au pourcentage de 5% du budget prévisionnel annuel
- ce taux pourra évoluer sur décision d'une nouvelle assemblée générale et à la demande préalable de plusieurs copropriétaires.

Votent pour : 9 copropriétaires présents ou représentés totalisant 5055 tantièmes.

Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.

S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes

Absents : 10 copropriétaires totalisant 4945 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.

14. VOTE SUR LES TRAVAUX D'ENTRETIEN DE LA TOITURE

La toiture nécessitant un entretien régulier, le conseil syndical souhaite mettre au vote le choix d'une entreprise pour assurer un entretien et nettoyage ponctuel des toitures.

Est également proposé le vote d'un contrat d'entretien régulier.

Tous les points de cette résolution ont été votés

14.1 Validation du montant des travaux : vote sur le devis de l'entreprise TOUCANBOIS

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 5055 tantièmes.

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du devis de l'entreprise TOUCAN BOIS, joint à la convocation, et après avoir délibéré, décide de ne pas valider les travaux de d'entretien et nettoyage des toitures.

Devis non reçu au moment de l'envoi de la l'ordre du jour et présenté durant l'assemblée générale.

Il sera communiqué par courriel et mis en ligne sur l'espace client du site www.cabinetgallien.fr

Elle ne valide pas le devis de l'entreprise d'un montant de 18000 euros.

Les devis proposés étant trop élevés, l'assemblée générale demande des devis complémentaires pour l'assemblée générale de 2025.

Afin de préparer le financement des travaux à venir, la présente assemblée générale valide un appel de fonds de 8000 euros pour l'entretien des toitures à venir.

Le budget de 8000 euros sera financé sur la clef de charges communes générales, selon l'échéancier suivant :

le 01.07.2024 pour 25%

le 01.10.2024 pour 25%

le 01.01.2025 pour 25%

le 01.04.2025 pour 25%

Votent pour : 9 copropriétaires présents ou représentés totalisant 5055 tantièmes.

Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.

S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes

Absents : 10 copropriétaires totalisant 4945 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.

14.2 Validation du montant des travaux : vote sur le devis de l'entreprise CASTETS

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 5055 tantièmes.

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du devis de l'entreprise CASTETS, joint à la convocation, et après avoir délibéré, décide de valider les travaux de d'entretien et nettoyage des toitures.
Elle valide le devis de l'entreprise d'un montant de 12100 euros.

Les travaux seront financés sur la clef de charges communes générales, selon l'échéancier suivant :

le 01.05.2024 pour 25%

le 01.06.2024 pour 25%

le 01.07.2024 pour 25%

le 01.08.2024 pour 25%

L'assemblée générale autorise le syndic à passer commande.

Votent pour : 1 copropriétaires présents ou représentés totalisant 358 tantièmes.

CARLOU . (358) (C)

Votent contre : 8 copropriétaires présents ou représentés totalisant 4697 tantièmes.

S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes

Absents : 10 copropriétaires totalisant 4945 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est rejetée dans les conditions de majorité de l'article 24.

14.3 Validation des honoraires de syndic sur travaux

Cette résolution n'est pas étudiée

L'assemblée générale fixe la rémunération spécifique du syndic à 4,5% du montant HT des travaux.
Cette rémunération comprend notamment la gestion comptable et financière (ouverture d'un compte travaux, édition des appels de fonds, encaissements, règlements des situations selon avancement, comptabilisation, solde du compte), la gestion administrative (souscription assurances obligatoires, signatures des marchés ou ordre de service, rédaction

et signature du procès-verbal de réception et du constat de levées de réserves), ainsi que le suivi de l'avancement et du bon déroulement des travaux(participation à X visites)

L'assemblée générale, après avoir été informée de l'ensemble des tâches requises par le syndic pour la réalisation et le suivi des travaux votés décide que, conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965, les honoraires de ce dernier s'élèveront suivant le montant HT des travaux à :

Montant des travaux HT :

Honoraires de syndic :

0=> 5000 € HT : 6% HT

5001 =>7500 € HT : 5.5% HT

7501 => 10 000 € HT : 5% HT

10 001 => 20 000 € HT : 4.5 %HT

20 001 => 40 000€ HT : 4 % HT

40 001 => 100 000 € HT : 3.5 % HT

100 001 => 200 000 € HT : 3 % HT

Au-delà de 200 001 € HT : 2.5% HT

soit un montant d' honoraires de :

Ces honoraires seront répartis et appelés selon les modalités identiques à celles arrêtées pour le vote des travaux de

15. VOTE D'UN CONTRAT D'ENTRETIEN DES TOITURES

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 5055 tantièmes.

Afin d'entretenir les toitures de l'immeuble, deux contrats d'entretien sont proposés au vote.

Après en avoir débattu, l'assemblée générale valide le devis de : pour un montant de

Votent pour : 1 copropriétaires présents ou représentés totalisant 358 tantièmes.

CARLOU . (358) (C)

Votent contre : 8 copropriétaires présents ou représentés totalisant 4697 tantièmes.

S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes

Absents : 10 copropriétaires totalisant 4945 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est rejetée dans les conditions de majorité de l'article 24.

16. INFORMATIONS

Cette résolution est étudiée sans vote

L'assemblée générale prend connaissance que le contenu du Diagnostic Technique Global sera présenté lors de la prochaine assemblée générale et que le syndic proposera au vote le cas échéant, le Plan Pluriannuel de Travaux, qui sera assorti d'un fonds travaux spécifique d'un montant minimal de 2.5% du montant des travaux prévus dans le PPT.

En outre, l'assemblée générale prend connaissance des nouvelles dispositions relatives à la loi climat et résilience du 25 août 2021 concernant les Diagnostics de Performance Energétique : l'article L126-31 du Code de la Construction et de l'Habitation précise que " tout bâtiment d'habitation collective dont le permis de construire a été déposé avant le 1er janvier 2013 dispose d'un diagnostic de performance énergétique réalisé dans les conditions prévues à l'article L.126-26.

Ce diagnostic est renouvelé ou mis à jour tous les dix ans, sauf lorsqu'un diagnostic réalisé après le 1er juillet 2021 permet d'établir que le bâtiment appartient à la classe A, B ou C, au sens de l'article L.173-1-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Les diagnostics réalisés entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2017 sont valides jusqu'au 31 décembre 2022

Les diagnostics réalisés entre le 1er janvier 2018 et le 30 juin 2021 sont valides jusqu'au 31 décembre 2024.

Ces dispositions entrent en vigueur selon les échéances suivantes :

au 1er janvier 2024 pour les copropriétés > 200 lots
copropriétés 51 lots < 1er janvier 2025 <= copropriétés 200 lots
au 1er janvier 2026 copropriétés <= 50 lots

Article L.126-26 du CCH : "Le diagnostic de performance énergétique d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment est un document qui comporte la quantité d'énergie effectivement consommée ou estimée, exprimée en énergie primaire et finale, ainsi que les émissions de gaz à effet de serre induites, pour une utilisation standardisée du bâtiment ou d'une partie de bâtiment et une classification en fonction de valeurs de référence permettant de comparer et évaluer sa performance énergétique et sa performance en matière d'émissions de gaz à effet de serre. Il comporte une information sur les conditions d'aération ou de ventilation. Il est accompagné de recommandations destinées à améliorer ces performances et du montant des dépenses théoriques de l'ensemble des usages énumérés dans le diagnostic.

Il est établi par une personne répondant aux conditions prévues par l'article L. 271-6.

Sa durée de validité est fixée par voie réglementaire."

17. VIE DE LA COPROPRIETE

Cette résolution est étudiée sans vote

- Le syndic et le conseil syndical souhaitent remercier Madame et Monsieur Kunika pour leur implication dans la vie de la copropriété et leur souhaitent une bonne installation dans leur nouveau logement.

Aucune autre question n'étant posée et l'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à **18 H 00**.

NOTIFICATION DE LA DECISION

*Conformément à l'article 42.2 de la loi du 10 juillet 1965 modifié par l'article 14 de la loi du 31 décembre 1985:
"Les actions qui ont pour objet de contester les 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 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 et 26, est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa."*

*De même, l'article 18 du décret du 17 mars 1967, précise :
"Le délai prévu à l'article 42 (alinéa 2) de la loi du 10 juillet 1965, pour contester les décisions de l'assemblée générale, court à compter de la notification de la décision, à chacun des copropriétaires opposants ou défaillants."*

Fait à ARCACHON

Le 09/04/2024

Le président de séance

Le scrutateur

Le secrétaire de séance

Philippe KUNIKA

Nadège JOUANY

Anthony GARRAU

✓ Certified by  yousign

✓ Certified by  yousign

✓ Certified by  yousign