

DIR 4 - ELEMENTS DE LA COPROPRIETE

RG 23/00095

Au Greffe et par-devant Nous, Greffier du Juge de l'Exécution près le
TRIBUNAL JUDICIAIRE DE VERSAILLES

A COMPARU, *Maître Catherine CIZERON*, Avocat inscrit au Barreau
de Versailles et celui de la SELARL JSA représentée par *Maître Aurélie
LECAUDEY* en sa qualité de liquidateur de
poursuivant la vente sur licitation.

LEQUEL A DIT :

Que pour compléter le cahier des charges et des conditions de vente
déposé pour parvenir à la vente sur licitation citée en marge, et ce pour
une parfaite information des candidats acquéreurs, il annexe :

- Le carnet d'entretien de la copropriété
- L'état daté établi par le Syndic de copropriété en date du 28 août
2023,
- Les procès-verbaux des assemblées générales 2021, 2022, 2023
- La fiche synthétique de la copropriété

L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle de la situation résultant
des documents annexés sans recours possible contre le créancier
poursuivant.

Desquels comparution et dire, *Maître Catherine CIZERON*, Avocat, a
requis qu'il lui en soit donné acte et après lecture, il a signé avec Nous
Greffier.

LE GREFFIER

Me Catherine CIZERON
Avocat



CARNET D'ENTRETIEN

Loi SRU n°2000-1208 du 13 Décembre 2000 (Articles 78 et 79)
Décret n°2001-477 du 30 mai 2001

Le Pré de Longvernay



ADRESSE DE L'IMMEUBLE

Lieudit Lauvernay
74500 LUGRIN

REGLEMENT DE COPROPRIETE

Le règlement à été établi par Maître :

Le : 18/04/2006

MODIFICATIONS DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

Date de modification	Notaire	Commentaires
----------------------	---------	--------------

DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE**Construction**

Mois de construction :	12
Année de construction :	2009
Nbre de bâtiments :	20
Nbre d'étages :	2
Type toiture :	Tuiles canal

Assurances

Multirisques :	OUI
Numero Police :	CIRDE083528
Date du contrat :	01/01/2023
Nom et adresse du courtier ou de l'agent :	Arilim assurance , 4 bis rue Jarente 69002 Lyon
Nom et adresse de la compagnie d'assurances :	ARILIM S048 4 Bis Rue Jarente 69002 LYON 02

Règlement de copropriété

Modification de règlement non publié :	NON
Reglement Adapté à la loi SRU :	OUI

Syndic

Syndic Professionnel :	OUI
La copropriété constitue un syndicat unique :	OUI
Coordonnées du syndic principal ou secondaire :	CGS 37 Avenue Fouchet 64000 PAU

Etat d'avancement des travaux

Commentaires éventuels :	Réfection dallage piscine : 4 appels de fonds exigibles au 01/07/2022, 01/10/2022, 01/01/2023 et 01/04/2023
--------------------------	---

Copropriété en difficulté

Carence constatée : NON

Carnet d'entretien

Existence : OUI

Amiante

Soumis à réglementation : NON

Absence d'amiante : OUI

Plomb

Immeuble édifié avant 1949 : NON

Termites

Recherche effectuée : NON

Autres risques sanitaires

Legionellose, radon, merules : NON

Diagnostic de performance énergétique

Immeuble concerné : NON

Ascenseur

Présence d'ascenseurs : OUI

Ascenseur date d'avant le 27 août 2000 : NON

Piscine

Dispositif de sécurité homologué : OUI
Existence d'une piscine : OUI

Mesures administratives

Arrêté de péril : NON
Déclaration d'insalubrité : NON
Injonction de travaux : NON
Interdiction d'habiter : NON
Classement comme monument historique : NON
Injonction de ravalement de façade : NON
Plan de sauvegarde OPAH : NON

Installations classées ICPE

Existence installation classée : NON

Données techniques sur le bâti

Type de chauffage : Individuel
Type d'énergie utilisée : Electricité

Adresse IGN

Lieu-dit : lauvermay
Code postal : 74500
Commune : LUGRIN

Procédures en cours

Procédure en cours : OUI

Objet des procédures :

- Recouvrement de créance contre BUTTIN
- Recouvrement de créance contre LARDE
- Recouvrement de créance contre LAMBRECHT
- Recouvrement de créance contre O PARTICIPATION

Parcelle cadastrale

Section :

AV

Numéro de parcelle :

23/24/25/26/27/30/31/135/137/138/148
/150**Documents à transmettre avec le pré-Etat Daté**

Etat descriptif de division :

OUI

Carnet d'entretien :

OUI

Modifications du règlement de copropriété :

OUI

Fiche synthétique technique :

OUI

PV des AG des trois dernières années :

OUI

Diagnostic technique global

Existence :

NON

Fiche synthétique technique copropriété :

OUI

Plan pluriannuel des travaux :

NON

Audit énergétique

Chauffage collectif et copro +50 lots :

NON

RENSEIGNEMENTS DIVERS

Nombres de lots principaux : 116

Nombres de lots secondaires : 0

Date de dernière assemblée générale : 26/04/2023

Coordonnées bancaires :

BIC : BSPFFRPPXXX

IBAN : FR7640978000851520411000126

Nom banque : Courant - PALATINE

Adresse de la banque :

BANQUE PALATINE PARIS TRINITE

BATIMENTS

ENTREE	NUMERO	ADRESSE (Si différente de l'immeuble)
K	K	
F	F	
O	O	
G	G	
R	R	
U	U	
J	J	
M	M	
N	N	
S	S	
B	B	
C	C	
D	D	
P	P	
KJ	KJ	
H	H	
A	A	
E	E	
I	I	
Q	Q	
L	L	
T	T	

OBSERVATIONS SUR L'IMMEUBLE

ADMINISTRATEUR DE LA COPROPRIETE

Raison sociale : C.G.S

Adresse :

37 Avenue Fouchet
64000 PAU Tel : 0559273015 Fax : 0559329159
Siret : 49822064900012 / Carte professionnelle Gestion et Transaction : CPI 6402 2018 000 036 400
E-Mail : contact@syndic-cgs.com Site :

Numéro de mandat syndic : 178

Durée du mandat de syndic : 3 ans

Date de début du mandat syndic : 09/03/2018

Date de dernier renouvellement : 01/04/2020

Exercice Comptable : du 01/10/2022 au 30/09/2023

SERVICE SYNDIC

FONCTION	NOM
Gestionnaire	

CONSEIL SYNDICAL

FONCTION	NOM
Président du Conseil Syndical	
Membre du Conseil Syndical	
Membre du Conseil Syndical	
Membre du Conseil Syndical	
Membre du Conseil Syndical	

Par décision d'assemblée générale, et conformément au principe d'application de l'article 21 de la Loi n°65-557 du 10 juillet 1965, le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est rendue obligatoire a été fixé à la somme de 0,00 euros.

Le montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, s'élève à la somme 1500,00 euros.

CONCIERGE(S)-GARDIEN(S) / EMPLOYE(S)-PERSONNELS D'ENTRETIEN

CONCIERGE(S)-GARDIEN(S)

FONCTION	NOM	DATE SIGNATURE
----------	-----	-------------------

EMPLOYE(S)-PERSONNELS D'ENTRETIEN

FONCTION	NOM	DATE SIGNATURE
----------	-----	-------------------

CONTRATS D'ASSURANCE MULTIRISQUES IMMEUBLE

NATURE	FOURNISSEUR	OBSERVATION	DATE SIGNATURE	POLICE	DATE EGANCE
Assurance multirisque immeuble	Assureur ALLIANZ S048		01/10/2017	53527379	18/06/2020
Assurance multirisque immeuble	Assureur VERSPIREN S048		01/10/2017	084210902	18/06/2020
Assurance multirisque immeuble	Assureur AXA BARON BILDSTEIN S048		01/01/2021	10638894804	
Assurance multirisque immeuble	Assureur AXA BARON BILDSTEIN S048		04/01/2022	10638894804	04/01/2023
Assurance multirisque immeuble	ARILIM S048		01/01/2023	CIRDE08352 8	31/12/2023

CONTRATS D'ASSURANCE DOMMAGES OUVRAGES

NATURE	FOURNISSEUR	OBSERVATION	DATE SIGNATURE	POLICE	DATE ECHÉANCE
--------	-------------	-------------	----------------	--------	---------------

GARANTIE

NATURE

FOURNISSEUR

OBSERVATION

DATE SIGNATURE

POLICE

DATE ECHEANCE

CONTRATS

NATURE	FOURNISSEUR	OBSERVATION	DATE SIGNATURE	POLICE	DATE ECHÉANCE
Protection Juridique	Assureur AXA BARON BILDSTEIN S048		10/08/2021	10810582304	10/08/2022
Autres	GARDEN CITY LUGRIN S048		26/04/2023	001	01/01/0001

PROGRAMME DES TRAVAUX (TERMINEES) DECIDE PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

NATURE DES TRAVAUX	DECISION d'A/G DU	ENTREPRISE(S) INTERVENANTE(S)	COÛT	ANNEE DE REALISATION
S048/002 Exécution du jugement du 23/10/2014	10/04/2019		3 672,00 €	30/09/2021

PROGRAMME DES TRAVAUX (NON COMMENCES) DECIDE PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

NATURE DES TRAVAUX	DECISION d'A.G DU	ENTREPRISE(S) INTERVENANTE(S)	COUT
[3167] Remise en service Piscine	23/03/2022	GARDEN CITY LUGRIN S048	9 978,00 €
[3168] Remise en état chemins	23/03/2022		24 720,00 €
[3169] Remplacement revêtement piscine	23/03/2022		14 832,00 €
[3170] Réfection dallage piscine	23/03/2022		75 888,00 €
[3171] Remplacement pompes chaleur piscine	23/03/2022		38 628,00 €

PROGRAMME DES TRAVAUX (EN COURS) DECIDE PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

NATURE DES TRAVAUX	DECISION d'A.G DU	ENTREPRISE(S) INTERVENANTE(S)	COÛT
S048/001 Audit accessibilité handicapés	10/04/2019		960,00 €
S048/003 Réfection de la clôture grillagée	10/04/2019		600,00 €
S048/004 Pose de rambarde métallique	10/04/2019		25 704,00 €
S048/006 Réfection de la toiture local poubelle	10/04/2019		3 600,00 €
[2750] Réfection rambarde/grillage piscine	28/01/2021		19 240,80 €
[2751] Réparation platebande/chéneaux/aérateur Bât U	28/01/2021		6 029,52 €
[2752] Réparation des chéneaux Bat A	28/01/2021		1 348,80 €
[2753] Réparation des chéneaux Bat B	28/01/2021		1 348,98 €
[2754] Réparation des chéneaux Bat C	28/01/2021		1 348,80 €

PROGRAMME DES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES (TERMINEES) DECIDE PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

NATURE DES TRAVAUX	DECISION D'A.G. DU	ENTREPRISE(S) INTERVENANTE(S)	COUT	ANNEE DE REALISATION
--------------------	-----------------------	-------------------------------	------	-------------------------

PROGRAMME DES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES (NON COMMENCEES) DECIDE PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

NATURE DES TRAVAUX	DECISION d'A.G. DU	ENTREPRISE(S) INTERVENANTE(S)	COUT
--------------------	--------------------	-------------------------------	------

PROGRAMME DES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES (EN COURS) DECIDE PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

NATURE DES TRAVAUX	DECISION d'A.G. DU	ENTREPRISE(S) INTERVENANTE(S)	COUT
--------------------	-----------------------	-------------------------------	------

IMMEUBLE SIS A : Le Pré de Longvermay Lieu-dit Lauvemay 74500 LUGRIN	COORDONNÉES DU COPROPRIÉTAIRE CÉDANT :	N° DES LOTS : 70, 26	MUTATION À TITRE ONEREUX <input checked="" type="checkbox"/> OU À TITRE GRATUIT <input type="checkbox"/>
DATE ENVISAGÉE POUR LA MUTATION : 27/09/2023			

DOCUMENT APPROUVÉ PAR LE CSN, LA FNAIM, LE SNPI, L'UNIS, le 07.12.2012.

MUTATION DE LOTS DE COPROPRIÉTÉ - INFORMATIONS DES PARTIES

- I -

PARTIE FINANCIÈRE

- A) ÉTAT DATÉ (Article 5 du Décret du 17 mars 1967 modifié).
B) SITUATION FINANCIÈRE DU CÉDANT : CERTIFICAT ART 20 (à joindre)

- II -

RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES

- A) VIE DE LA COPROPRIÉTÉ
B) DOSSIER TECHNIQUE ET ENVIRONNEMENTAL

- III -

RÉCAPITULATIF DES PIÈCES DEMANDÉES

- Copie du dernier appel provisionnel sur budget
- Les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années
- Si travaux décidés : PV des AG correspondantes
- Si droit de priorité sur les aires de stationnement : PV de l'AG correspondante
- Amiante : fiche récapitulative amiante du DTA
- Plomb : fiche récapitulative de synthèse
- Ascenseur : rapport du contrôle technique quinquennal ou fiche récapitulative
- Carnet d'entretien / Diagnostic technique global
- Contrat de prêt en cas d'emprunt du syndicat
- DPE ou AUDIT

Date de la demande : 28/08/2023	Déjà délivré par le Syndic : C.G.S 37 Avenue Fouchet 64000 PAU	Date : 28/08/2023
Office Notarial CABINET DE L'ORANGERIE 12 Rue des Tourelles 78000 VERSAILLES	Représentant : - un syndicat unique (1) - un syndicat principal (1) - un syndicat secondaire Immatriculation : AB2063428 Référence : 048 Dossier n° P048026 Contact syndic :	Cachet et signature :
Référence : Dossier n° Clerc		 Syndic de Copropriété de Longvermay Cabinet Notarial - GUYARD & CIE RCS PAU n° 492 220 618 12 - 05 99 37 10 15 contact@syndic-22023.com

(1) Rayer la mention inutile

PARTIE FINANCIÈRE

A) ÉTAT DATÉ (Article 5 du Décret du 17 mars 1967 modifié).

1^{ÈRE} PARTIE :

SOMMES DÛES PAR LE COPROPRIÉTAIRE CÉDANT POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION

A/ AU SYNDICAT, AU TITRE :

1 - des provisions exigibles

- Dans le budget prévisionnel (D. art. 5. 1° a)	1368,83
- Dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel (D. art. 5. 1° b)	691,71

2 - des charges impayées sur les exercices antérieurs (D. art 5. 1° c)

8443,73

3 - des sommes devenues exigibles du fait de la vente

- mentionnées à l'article 33 de la loi (D. art. 5. 1° d)	
--	--

4 - des avances exigibles (D. art. 5. 1° e)

4.1. avance constituant la réserve (D. art. 35. 1°)	0,00
4.2. avances nommées provisions (provisions spéciales) (L. art. 18 alinéa 6 et D. art. 35. 4° et 5°)	0,00
4.3. avances représentant un emprunt (D. art. 45-1 alinéa 4) (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux)	0,00

5 - des cotisations annuelles au fonds de travaux

(L. art 14-2 II)	68,78
------------------------	-------

6 - des autres sommes exigibles du fait de la vente

- prêt (quote-part du vendeur devenue exigible)	
- autres causes telles que condamnations	

7 - des honoraires du syndic afférents aux prestations demandées par le notaire pour l'établissement du présent document

0,00

B/ À DES TIERS, AU TITRE :

d'emprunts par certains copropriétaires dont la gestion est assurée par le syndic	
---	--

SOUS-TOTAL 0,00

TOTAL (A/ + B/) 10573,05

2^{ÈME} PARTIE :SOMMES DONT LE SYNDICAT POURRAIT ÊTRE DÉBITEUR À L'ÉGARD DU
COPROPRIÉTAIRE CÉDANT POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION

AU TITRE :

A/ DES AVANCES PERÇUES (D. art. 5. 2° a) :

A1 - avances constituant la réserve (D. art. 35. 1°) -----	73,89
A2 - avances nommées provisions (provisions spéciales) (L. art. 18 alinéa 6 et D. art. 35. 4° et 5°) -----	350,00
A3 - avances (D. art. 45-1 alinéa 4) (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux) -----	

B/ DES PROVISIONS SUR BUDGET PRÉVISIONNEL (D. art. 5. 2° b) :

- provisions encaissées sur le budget prévisionnel pour les périodes postérieures à la période en cours et rendues exigibles en raison de la déchéance du terme prévue par l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965, à l'égard du copropriétaire cédant -----

C/ DU SOLDE CRÉDITEUR SUR L'EXERCICE ANTÉRIEUR :

- Solde créditeur de l'exercice antérieur approuvé par l'assemblée générale non imputé sur le compte du vendeur -----

TOTAL (A+B+C) -----
AVANCES - MODALITÉS DE REMBOURSEMENT

Les avances sont, conformément à l'article 45-1 du Décret du 17 mars 1967 modifié, remboursables. En conséquence, le syndic devra préciser les modalités à retenir par les parties au terme de l'acte. La solution retenue par le syndic est la suivante :

Solution 1 (1)

L'acquéreur rembourse directement le vendeur des avances portées à la première partie (sous 4-1, 4-2 et 4-3) et à la seconde partie (sous A-1, A-2, A-3) soit globalement la somme de -----

Dans ce cas, l'acquéreur deviendra bénéficiaire de ces avances à l'égard du syndicat des copropriétaires et n'aura donc pas reconstitué les avances au 1 de la 3ème partie ci-après.

Solution 2 (1)

L'acquéreur verse entre les mains du syndic le montant desdites avances représentant globalement la somme de -----

Le syndic devra alors procéder au remboursement au cédant des sommes portées à son crédit.

(1) Cocher la case correspondante

3^{ÈME} PARTIE :SOMMES INCOMBANT AU NOUVEAU COPROPRIÉTAIRE POUR LES LOTS OBJETS DE
LA MUTATIONAU SYNDICAT AU TITRE :**1 - de la reconstitution des avances (D. art. 5. 3° a)**

- avances constituant la réserve (D. art. 35. 1°) -----	0,00
- avances nommées provisions (provisions spéciales) (L. art. 18 alinéa 6 et D. art. 35. 4° et 5°) -----	0,00
- avances (D. art. 45-1 alinéa 4) (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou certains d'entre eux) -----	0,00

2 - des provisions non encore exigibles**- dans le budget prévisionnel (D. art. 5. 3° b)**

Date d'exigibilité	01/10/2023	Montant	344,35
Date d'exigibilité	01/01/2024	Montant	344,35
Date d'exigibilité	01/04/2024	Montant	344,35

- dans les dépenses hors budget prévisionnel (D. art. 5. 3° c)

(En cas de travaux votés, le tableau de la rubrique A6 en deuxième partie devra être impérativement complété)

Date d'exigibilité	01/10/2023	Montant	67,14
Date d'exigibilité		Montant	0,00
Date d'exigibilité		Montant	0,00

ANNEXE À LA 3^{ÈME} PARTIE :**INFORMATIONS****A/ QUOTE-PART POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION :**

	Au titre du BUDGET PREVISIONNEL		Au titre des DEPENSES HORS BUDGET	
	Quote-part appelée	Quote-part réelle	Quote-part appelée	Quote-part réelle
Exercice (N-1)	424,91	367,33	0,00	-9,59
Exercice (N-2)	466,32	451,02	64,26	35,00

B/ PROCÉDURES EN COURS :

Existe-t-il des procédures en cours ? oui non

Si oui :

- Objet des procédures :

- Recouvrement de créance contre

- Etat des procédures :

Dans le cadre des procédures en cours, toutes indemnités à recevoir ou à payer demeureront acquises ou seront à la charge du syndicat. Toutes conventions prises par les parties au terme de l'acte de vente n'auront d'effet qu'entre les parties et seront inopposables au syndicat des copropriétaires.

C/ AUTRES RENSEIGNEMENTS SUSCEPTIBLES D'INTÉRESSER LES PARTIES :

L'avance 'Fonds Travaux ALUR' d'un montant de 69,45€ est non remboursable; elle reste rattachée aux lots numéros 26, 70

B) SITUATION FINANCIÈRE DU CÉDANT : CERTIFICAT ART 20 (à joindre)

**SOMMES EXIGIBLES DONT LE RÈGLEMENT ENTRAÎNERA LA DÉLIVRANCE DU
CERTIFICAT DE L'ARTICLE 20**

Pour une date de signature le :

27/09/2023

1 - Montant concernant les lots objets de la mutation
(Report du total A + B de la première partie de l'état
daté sous déduction éventuelle du total B + C de la
deuxième partie de l'état daté)

10573,05

2 - Montant concernant les lots non visés par la
mutation et la délivrance du certificat de l'article 20 :
lots n°

0,00

TOTAL

10573,05

3 - Certificat de l'article 20 daté et signé et joint au présent état

 oui non

(validité 1 mois)

ATTENTION :

Le certificat a une validité d'un mois et ne peut être délivré par le syndic qu'en connaissance de la date de la vente. Modèle figurant à la fin de l'état daté.

RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

A) VIE DE LA COPROPRIÉTÉ

A1/ ASSURANCES

- Nature et importance de la garantie :

• Multirisques : RC - Incendie - Dégâts des eaux

oui non

• Garantie : Reconstruction

Valeur à neuf

Limitée à un capital de :

• Autres risques garantis

- Police - N°

Date :

- Nom et adresse du courtier ou de l'agent

- Nom et adresse de la compagnie d'assurance

- Police d'Assurance Dommage ouvrage en cours :

• Au titre de la construction d'origine :

oui non

• Souscrite par le syndicat au titre de travaux :

oui non

A2/ MODIFICATION DU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

- Le syndic a-t-il connaissance depuis sa nomination d'une modification du règlement de copropriété intervenue en assemblée générale, non publiée à ce jour ?

oui non

Si oui, joindre le procès-verbal de l'AG correspondante.

- Le règlement de copropriété a-t-il été adapté à la loi SRU (L. art. 49) ?

oui non

A3/ ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

- Date de la dernière assemblée générale :

- Date ou période de la prochaine assemblée générale :

Joindre les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années.

A4/ SYNDIC

- Date de la dernière désignation

01/04/2020

- Syndic professionnel

 oui non

- La copropriété constitue-t-elle un syndicat unique

 oui non

Si non, coordonnées du syndic du syndicat principal ou du syndicat secondaire dont dépend(ent) le(s) lot(s) vendu(s).

A5/ ASSOCIATION SYNDICALE - AFUL - UNION DE SYNDICATS

- L'immeuble en copropriété est-il compris dans le périmètre d'une Association Syndicale, d'une Association Foncière Urbaine Libre (AFUL) ou d'une Union des Syndicats ?

 oui non

- Si oui, préciser le nom, le siège et le représentant de cet organisme :

A6/ ÉTAT D'AVANCEMENT DE LA SITUATION TECHNIQUE ET FINANCIÈRE DES TRAVAUX

Date de la décision	Nature des travaux	État d'avancement technique (1)	État d'avancement financier		
			Quote-part afférente aux lots	Montant(s) déjà appelé(s)	Montant restant à appeler
10/04/2019	S048/001 Audit accessibilité handicapés	C	16,80	16,80	0,00
10/04/2019	S048/003 Réfection de la clôture grillagée	C	10,50	10,50	0,00
10/04/2019	S048/004 Pose de rambarde métallique	C	449,82	449,82	0,00
10/04/2019	S048/008 Réfection de la toiture local po...	C	63,00	63,00	0,00
28/01/2021	[2750] Réfection rambarde/grillage piscine	C	384,82	384,82	0,00
28/01/2021	[2751] Réparation platebande/chéneaux/...	C	0,00	0,00	0,00
28/01/2021	[2752] Réparation des chéneaux Bat A	C	0,00	0,00	0,00
28/01/2021	[2753] Réparation des chéneaux Bat B	C	0,00	0,00	0,00
28/01/2021	[2754] Réparation des chéneaux Bat C	C	0,00	0,00	0,00
23/03/2022	[3167] Remise en service Piscine	NC	66,56	66,56	0,00
23/03/2022	[3168] Remise en état chemins	NC	432,60	432,60	0,00
23/03/2022	[3169] Remplacement revêtement piscine	NC	296,64	296,64	0,00
23/03/2022	[3170] Réfection dallage piscine	NC	1 517,76	1 517,76	0,00
23/03/2022	[3171] Remplacement pompes chaleur p...	NC	772,56	772,56	0,00
Total :			4 011,06	4 011,06	0,00

Commentaires éventuels :

Réfection dallage piscine : 4 appels de fonds exigibles au 01/07/2022, 01/10/2022, 01/01/2023 et 01/04/2023

(1) : Terminé (T), En cours (C), Non commencé (NC)

Joindre les procès-verbaux concernant les décisions sur les travaux ci-dessus renseignés

A7/ PATRIMOINE DU SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES

- Le syndicat a-t-il un patrimoine immobilier ?
- Dans l'affirmative, en quoi consiste t-il ?

 oui non

A8/ CONTRATS EN COURS AU BÉNÉFICE DU SYNDICAT

- Le syndicat est-il lié par des contrats générant des revenus ?
(Contrat d'affichage, contrat de location des parties communes, contrat conclu au titre d'une antenne relais...)
- Dans l'affirmative, en quoi consistent-ils ?

 oui non

A9/ EXISTENCE D'EMPRUNTS

- Existe-t-il un emprunt du syndicat pour son compte ou pour le compte de certains propriétaires ?

 oui non

Si oui :

- Objet de l'emprunt :
- Nom et siège de l'organisme de crédit :
- Référence du dossier :
- Capital restant dû pour les lots objet des présentes :
- La mutation entraîne-t-elle l'exigibilité de cette somme ?

 oui non
Joindre si possible, la copie du prêt.**A10/ COPROPRIÉTÉ EN DIFFICULTÉ**

* Le syndicat est-il placé sous le régime de l'administration provisoire prévue pour les articles 29-1 et suivants de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 ?

 oui non

* Existe-t-il un mandataire ad hoc en application des art 29-1 A et 29-1 B de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 ?

 oui non
A11/ DROITS DE PRIORITÉ SUR LES LOTS À USAGE DE STATIONNEMENT (Art 8-1 de la loi du 10 juillet 1965)

- Un droit de priorité consenti aux copropriétaires à l'occasion de la vente de lots à usage de stationnement a-t-il été voté en assemblée générale ?

 oui non
Joindre le procès-verbal de l'assemblée

- Le règlement de copropriété contient-il une clause spécifique à ce sujet ?

 oui non

A12/ FIBRE OPTIQUE

- Implantation de la fibre optique dans les parties communes

oui

non

B) DOSSIER TECHNIQUE ET ENVIRONNEMENTAL

DATE DE CONSTRUCTION DE L'IMMEUBLE : --/12/2009

(Si date connue)

B1/ CARNET D'ENTRETIEN

- Type immeuble :

 oui non

- Diagnostic technique global

 IGH autre

- Fiche synthétique technique de copropriété

 oui non oui non**B2/ AMIANTE**

Champ d'application : Immeuble dont le permis de construire a été délivré avant le 1er janvier 1997.

- L'immeuble est-il soumis à la réglementation sur l'amiante ?

 oui non

- Les recherches ont-elles conclues à l'absence d'amiante ?

 oui non

- L'immeuble a-t-il fait l'objet d'un repérage complémentaire et le DTA a-t-il été mis à jour depuis le 1er février 2012 ? (Décret du 3 juin 2011)

 oui non**Joindre la fiche récapitulative du DTA****B3/ PLOMB (Constat de risque d'exposition au Plomb)**

- L'immeuble a-t-il été édifié avant le 1er janvier 1949 ?

 oui non- Si oui : **Joindre la fiche récapitulative de synthèse concernant les parties communes** (art L 1334-8 dernier alinéa du Code de la Santé Publique)

- Existe-t-il des mesures d'urgence (DDASS, Préfecture) ?

 oui non**Si oui : Rapport joint****B4/ TERMITES / ÉTAT PARASITAIRE DES PARTIES COMMUNES**

- Une recherche a-t-elle été effectuée sur les parties communes ?

 oui non**Joindre l'état parasitaire, s'il y a lieu.****B5/ AUTRES RISQUES SANITAIRES EVENTUELLEMENT CONNUS DANS L'IMMEUBLE**

- L'immeuble a-t-il été concerné par les risques de légionellose, radon, mères, etc.

 oui non

- Ces risques ont-ils fait l'objet d'un traitement ?

 oui non

B6/ DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGETIQUE

- L'immeuble est-il concerné ? oui non

Dans l'affirmative :

Joindre DPE

- Si chauffage collectif,
- dispositif de mesurage ? oui non
 - Le syndicat a-t-il adopté un plan de travaux d'économie ? oui non
 - Existe-t-il un contrat de performance énergétique ? oui non

Joindre le PV de l'assemblée générale**B7/ AUDIT ÉNERGETIQUE**

- Copropriété de plus de 50 lots et chauffage collectif ? oui non

(ce diagnostic est obligatoire avant le 01/07/2017 si plus de 50 lots et chauffage collectif)

- Si chauffage collectif, individualisation des frais de chauffage ? oui non

Si NON, indiquez une raison technique

- Un audit énergétique a-t-il été effectué ? oui non

Conclusions de l'audit

Joindre les conclusions de l'audit

- Décisions en assemblée générale ? oui non

Joindre les décisions de l'assemblée générale**B8/ ASCENSEUR : CONTRÔLE TECHNIQUE QUINQUENNAL**

- Existe-t-il des ascenseurs ? oui non
- Si OUI, ont-ils été installés antérieurement au 27 août 2000 ? oui non
- Contrôle technique quinquennal ? oui non
- Les travaux de mise aux normes ont-ils concerné :

. Ceux à réaliser avant le 31 décembre 2010 ?

. Ceux à réaliser avant le 3 juillet 2013 ?

. Ceux à réaliser avant le 3 juillet 2018 ?

Joindre la fiche récapitulative du contrôle technique.**B9/ PISCINE**

- Existence ? oui non
- Si oui, dispositif de sécurité homologué oui non

B10/ MESURES ADMINISTRATIVES

L'immeuble ou les locaux font-ils l'objet :

- d'un arrêté de péril ? oui non
- d'une déclaration d'insalubrité ? oui non
- d'une injonction de travaux ? oui non
- d'une interdiction d'habiter ? oui non
- d'une inscription à l'inventaire ou d'un classement comme monument historique ? oui non
- d'une injonction pour le ravalement de façades ? oui non
- d'un plan de sauvegarde (OPAH) ? oui non

B11/ INSTALLATIONS CLASSÉES AU TITRE DE LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE)

Existe-t-il une installation classée dans l'immeuble ? oui non

ne sait pas

- Si OUI, joindre déclaration et récépissé, autorisation ou enregistrement, et rapport sur la présence de légionella en présence de tours aérorefrigérantes.

B12/ EXISTENCE D'UN FONDS DE TRAVAUX

oui non

- ↳ Montant de la part dudit fonds rattachée au lot principal cédé
- ↳ Montant de la dernière cotisation versée par le propriétaire cédant au titre de son lot

69,45

45,47

IMMEUBLE SIS A : Le Pré de Longvermay Llaudit Lauvermay 74500 LUGRIN	COORDONNÉES DU COPROPRIÉTAIRE CÉDANT : ©AVOVENTES.FR	N° DES LOTS : 70, 26	MUTATION À TITRE ONEREUX <input checked="" type="checkbox"/> OU À TITRE GRATUIT <input type="checkbox"/>
---	--	--------------------------------	--

CERTIFICAT DE L'ARTICLE 20

Délivré en application des dispositions de l'article 20 de la loi 65-557 du 10 Juillet 1965.

1°) Si le COPROPRIÉTAIRE EST À JOUR de ses charges provisions et avances, compléter le paragraphe ci-dessous :

Le COPROPRIÉTAIRE susnommé pour le ou les lots dont il est propriétaire EST LIBRE, à ce jour, de toute obligation à l'égard du syndicat.

En conséquence, le syndic dispense le notaire, sous la condition que la réalisation de l'acquisition intervienne sous un mois à compter de ce jour, de l'envoi de l'avis de mutation prévu à l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965.

Le notaire adressera alors au syndic la notification prévue à l'article 6 du décret du 17 mars 1967.

FAIT À

LE

2°) SI le COPROPRIÉTAIRE N'EST PAS À JOUR de ses charges, compléter le paragraphe ci-dessous :

Le COPROPRIÉTAIRE susnommé pour le ou les lots dont il est propriétaire N'EST PAS LIBRE, à ce jour, de toute obligation à l'égard du syndicat.

Il est débiteur de la somme de

À défaut de règlement du solde débiteur indiqué ci-dessus en même temps que la notification de l'art. 6 du D 17 mars 1967 adressée au plus tard le

Le notaire sera tenu d'adresser l'avis de mutation prévu à l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965. Le syndic exercera alors l'opposition prévue à l'article 20 par acte extra-judiciaire dont les frais seront à la charge du vendeur.

FAIT À

LE

Date de la demande : 28/08/2023 Office Notarial CABINET DE L'ORANGERIE 12 Rue des Tournelles 78000 VERSAILLES Référence : Dossier n° Clerc	Délivré par le Syndic : C.G.S 37 Avenue Fouchet 64000 PAU Représentant : - un syndicat unique (1) - un syndicat principal (1) - un syndicat secondaire Immatriculation : AB2063428 Référence : 048 Dossier n° P048026 Contact syndic:	Date : 28/08/2023 Cachet et signature :
---	---	--

(1) Rayer la mention inutile

COPROPRIETE "Le Pré de Longvernay"
Lieudit Lauvernay
74500 LUGRIN
PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
du jeudi 28 janvier 2021

Les copropriétaires de la Résidence Le Pré de Longvernay se sont réunis en Assemblée Générale le jeudi 28 janvier 2021 à 15H00 par assemblée générale "connectée à distance" suite à la convocation que la SARL CGS leur a adressée conformément aux dispositions du décret n°67/223 du 17 mars 1967 et aux textes subséquents, afin de délibérer de l'ordre du jour suivant :

Après vérification des convocations, des pouvoirs, et émargements de la feuille de présence, sont absents ou non représentés

© AVOVENTES.FR

Sont présents ou représentés

© AVOVENTES.FR

Dont votants par correspondance :

© AVOVENTES.FR

Sont présents et représentés : 5568 voix sur 10000,
soit 21 copropriétaires sur 35.
Sont absents : 4432 voix sur 10000

Un exemplaire du règlement de copropriété, la feuille de présence de l'Assemblée Générale, les Pouvoirs des copropriétaires représentés par mandataires sont mis à la disposition de l'assemblée.

Les pouvoirs reçus par le syndic ont été remis à la Présidence du Conseil Syndical qui s'est chargée de les distribuer aux copropriétaires présents.

L'Assemblée Générale étant en mesure de prendre des décisions valables est régulièrement constituée, il est passé à l'examen des résolutions suivantes :

Rappel Ordre du Jour :

- 1 - Election du bureau (Art24) :
- 2 - Présentation et approbation des comptes de l'exercice comptable clos au 30/09/2020 (art 24).
- 3 - Budget prévisionnel N+2. (Art 24).
- 4 - Budget prévisionnel N+1 (Art 24).
- 5 - Décision de procéder à un appel complémentaire du fonds de solidarité destiné à pallier temporairement les défauts de règlement des charges de certains copropriétaires, (art 25.1).
- 6 - Avance permanente de trésorerie : décision à prendre de maintenir une avance permanente de trésorerie à hauteur maximale de 1/6 du budget prévisionnel, (art. 24).
- 7 - Détermination du montant de la cotisation obligatoire du fonds de travaux, (art 25).
- 8 - Décision de procéder aux travaux de « réfection de la rambarde et du grillage de la piscine » de la résidence (cf. PJ. Devis), (art 24).
- 9 - Résolution informative : travaux de « Réfection des gouttières » de la résidence (sans vote).
- 10 - Décision de procéder aux travaux de réparation de platebande et chéneaux et aérateur toiture Bat U de la résidence, (cf. PJ devis). (Art 25).
- 11 - Décision de procéder aux travaux de réparation des chéneaux Bat A de la résidence (cf. PJ devis). (Art 24).
- 12 - Décision de procéder aux travaux de réparation des chéneaux Bat B de la résidence (cf. PJ devis). (Art 24).
- 13 - Décision de procéder aux travaux de réparation des chéneaux Bat C de la résidence, (cf. PJ devis). (Art 24).
- 14 - Résolution à la demande de **responsable technique**, pour supprimer le grillage qui bloque l'entretien autour du bassin et subissant régulièrement des dégradations (Art. 25)

- 15 - *Décision à prendre d'autoriser l'achat par la copropriété, des lots n° 82/83/84/85/86/87/88/89, propriété actuelle de la société pour un Euro Symbolique. (Art 26.1).*
- 16 - *Décision à prendre de donner tous pouvoirs au syndicat des copropriétaires et à son représentant le syndic à l'effet de signer tous actes administratifs et/ou authentiques relatifs à l'achat susvisé des lots n° 82/83/84/85/86/87/88/89, selon les décisions prises par la présente assemblée en résolutions précédentes. (Art 26.1).*
- 17 - *Autorisation à donner au Syndic de pouvoir procéder à la mise en place de la dématérialisation des assemblées générales pour la participation aux prochaines assemblées générales. (Art 24).*
- 18 - *Ratification Souscription d'une police d'assurances multirisques avec résiliation du contrat en cours. (Art 24).*
- 19 - *Souscription d'une police protection juridique copropriété. (Art 24).*
- 20 - *Questions diverses, (pas de vote).*

Résolution n°1 : Election du bureau. (Art24).

Les textes prévoient que le bureau d'une Assemblée Générale tenue par correspondance ne soit constitué que d'un président. Il s'agit du président du conseil syndical ou à défaut, d'un membre du conseil syndical.

assure la Présidence de séance.

Le Cabinet CGS en sa qualité de syndic assure le secrétariat de séance.

<i>VOTENT POUR</i>	<i>5568 / 5568 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000) (3845 tantièmes votant par correspondance, 1723 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)</i>
<i>VOTENT CONTRE</i>	<i>NEANT</i>
<i>ABSTENTION</i>	<i>NEANT</i>

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

Résolution n°2 : Présentation et approbation des comptes de l'exercice comptable clos au 30/09/2020 (art 24).

Les comptes présentés intègrent les comptes de l'exercice comptable précédent clôturés pour la bonne régularisation administrative comptable et financière du syndicat. Le syndic précise que le cas échéant, il sera possible de régulariser une opération comptable sur l'exercice comptable suivant, soumis à approbation de l'assemblée générale.

L'assemblée générale, après examen et discussion, met aux voix les comptes de l'exercice clos au 30/09/2020 suivant les documents comptables adressés à chaque copropriétaire dans la convocation d'assemblée et approuve sans réserve en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes s'élevant au montant total de 24 108,06 € dont 24 108,06 € au titre des opérations courantes et de 0,00 € au titre des opérations exceptionnelles, (cf. état annexe 2).

Le syndic informe que le solde correspondant à la différence entre les appels de fonds provisionnels et les dettes du syndicat réglées ou restant à régler devient exigible.

Le syndic indique que le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes, à l'occasion d'une mutation à titre onéreux.

Les comptes arrêtés au 30/09/2020 sont mis aux voix :

VOTENT POUR	5568 / 5568 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000) (3845 tantièmes votant par correspondance, 1723 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité.

Résolution n°3 : Budget prévisionnel N+2. (Art 24).

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel joint à la présente convocation.

Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic assisté du conseil syndical pour l'exercice du 01/10/2021 au 30/09/2022 arrêté à la somme de 26 783,00 € et sera appelé en 4 échéances égales, exigibles au 1er jour de chaque échéance.

Après examen et discussion, le budget prévisionnel N+2 porté à -26 783,00 € est mis aux voix :

VOTENT POUR

4920 / 4920 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000) (3297 tantièmes votant par correspondance, 1623 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

VOTENT CONTRE

NEANT

ABSTENTION

648 (Total tantièmes : 10000) (548 tantièmes votant par correspondance, 100 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée.

Résolution n°4 : Budget prévisionnel N+1 (Art 24).

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel joint à la présente convocation.

Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic assisté du conseil syndical pour l'exercice en cours du 01/10/2020 au 30/09/2021 pour un montant de 25 332,00 € et sera appelé en 4 échéances égales, exigibles au 1er jour de chaque échéance.

Après examen et discussion, le budget prévisionnel N+1 est mis aux voix :

VOTENT POUR

4043 / 5020 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000) (3297 tantièmes votant par correspondance, 746 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

VOTENT CONTRE

977 / 5020 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000) (977 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

ABSTENTION

548 (Total tantièmes : 10000) (548 tantièmes votant par correspondance)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée.

Résolution n°5 : Décision de procéder à un appel complémentaire du fonds de solidarité destiné à pallier temporairement les défauts de règlement des charges de certains copropriétaires. (art 25.1).

Les procédures contentieuses n'ayant pas encore abouti au règlement des arriérés de charges de certains copropriétaires débiteurs, il est mis au vote la décision d'augmenter le fonds de solidarité d'une somme de 6 262,14 €, actuellement constitué à hauteur de 13 737,86 €, son montant est ainsi porté à 20 000,00 €.

- Le mode de répartition des appels de charge : la nature de charge commune générale est retenue
- La date d'exigibilité : la créance est liquide et exigible ce jour.
- Les fonds complémentaires seront appelés en même temps que la diffusion du procès-verbal de la présente assemblée.

La résolution est mise aux voix :

VOTENT POUR 4483 / 10000 tantièmes (3203 tantièmes votant par correspondance, 1280 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

VOTENT CONTRE 548 / 10000 tantièmes (548 tantièmes votant par correspondance)

ABSTENTION 537 / 10000 tantièmes (94 tantièmes votant par correspondance, 443 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

Mise aux voix, cette résolution n'est pas adoptée en 1ère lecture, mais 1/3 des copropriétaires étant favorable, un second vote peut être fait à la majorité simple de l'article 24.

La majorité de l'article 25 n'étant pas recueillie, mais le tiers des voix du syndicat des copropriétaires étant atteint, l'Assemblée Générale en vertu des dispositions de l'article 25-1 procède à un nouveau vote à la majorité simple de l'article 24, et ce, sur la même résolution :

VOTENT POUR

4483 / 5031 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000) (3203 tantièmes votant par correspondance, 1280 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

VOTENT CONTRE

548 / 5031 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000) (548 tantièmes votant par correspondance)

Sté CAPIMO 121 (548)

ABSTENTION

537 (Total tantièmes : 10000) (94 tantièmes votant par correspondance, 443 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

© AVOVENTES.FR

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

Résolution n°6 : Avance permanente de trésorerie : décision à prendre de maintenir une avance permanente de trésorerie à hauteur maximale de 1/6 du budget prévisionnel. (art. 24).

Après examen et discussion, l'avance permanente de trésorerie sera maintenue à hauteur de 4 222,00 €, (maximum 1/6 du budget prévisionnel précédemment approuvé).

La résolution est mise aux voix :

VOTENT POUR

4349 / 4897 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000) (2626 tantièmes votant par correspondance, 1723 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

VOTENT CONTRE

548 / 4897 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000) (548 tantièmes votant par correspondance)

Sté CAPIMO 121 (548)

ABSTENTION

671 (Total tantièmes : 10000) (671 tantièmes votant par correspondance)

© AVOVENTES.FR

Mise aux voix, cette résolution est adoptée.

Résolution n°7 : Détermination du montant de la cotisation obligatoire du fonds de travaux, (art 25).

La loi ALUR du 24 mars 2014 institue, à compter du 01 janvier 2017 la constitution d'un fonds de travaux obligatoire dont le montant annuel ne peut être inférieur à 5% du budget de fonctionnement courant.

Il est précisé que les sommes versées sur le fonds de travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. En cas de vente, elles ne sont pas remboursées au vendeur. L'assemblée fixe le montant de la cotisation annuelle pour le budget N+2 précédemment voté à 5 % sur la base du montant total du budget, à répartir en charges communes générales avec régularisation éventuelle des provisions appelées antérieurement selon ces modalités.

Les provisions annuelles seront exigibles le 1er jour du premier trimestre de l'exercice budgétaire. Ces fonds seront placés sur le compte rémunéré au nom du syndicat. Il est précisé que toute variation de budget entraînera une variation dans les mêmes conditions des appels de fonds de travaux.

À défaut de délibération permettant la constitution de provisions travaux, supérieure à l'obligation réglementaire, les termes de la loi ALUR s'appliqueront à hauteur minimale de 5 % du budget prévisionnel à ce stade de l'assemblée les résolutions suivantes pourront impacter le budget et le faire évoluer à la hausse, comme à la baisse.

VOTENT POUR	4349 / 10000 tantièmes (2626 tantièmes votant par correspondance, 1723 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
--------------------	---

VOTENT CONTRE	548 / 10000 tantièmes (548 tantièmes votant par correspondance)
----------------------	---

ABSTENTION	671 / 10000 tantièmes (671 tantièmes votant par correspondance)
-------------------	---

Mise aux voix, cette résolution n'est pas adoptée en 1ere lecture, mais 1/3 des copropriétaires étant favorable, un second vote peut être fait à la majorité simple de l'article 24.

La majorité de l'article 25 n'étant pas recueillie, mais le tiers des voix du syndicat des copropriétaires étant atteint, l'Assemblée Générale en vertu des dispositions de l'article 25-1 procède à un nouveau vote à la majorité simple de l'article 24, et ce, sur la même résolution :

VOTENT POUR

4349 / 4897 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000) (2626 tantièmes votant par correspondance, 1723 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

VOTENT CONTRE

548 / 4897 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000) (548 tantièmes votant par correspondance)

Sté CAPIMO 121 (548)

ABSTENTION

671 (Total tantièmes : 10000) (671 tantièmes votant par correspondance)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée.

Résolution n°8 : Décision de procéder aux travaux de « réfection de la rambarde et du grillage de la piscine » de la résidence (cf. PJ. Devis), (art 24).

A la suite du sinistre avec arrachement de l'abri piscine et ses conséquence le syndic informe :

- Avoir obtenu la prise en charge pour l'abri piscine.
- Avoir obtenu une proposition de réfection partielle pour la clôture, à hauteur de 2 580,00 €. Le remplacement total semble nécessaire évalué à hauteur de 18 444,00 € HT, (cf. devis en PJ).

L'assurance est saisie de la réclamation du syndicat.

En cas de non prise en charge du différentiel, l'assemblée est amenée à se prononcer sur le remplacement total du grillage à hauteur de la différence financière "non prise en charge" pour un montant de 15 864,00 € HT.

L'assemblée, après examen et discussion, valide le principe de procéder aux travaux, avec au préalable :

- La définition d'une enveloppe budgétaire d'un montant de 15 864,00 € HT est retenue.
- Autorise le syndic à passer commande en conséquence, en cas de refus de prise en charge par l'assurance.
- Les honoraires de suivi administratif du syndic sont limités à 170,00 HT.
- Le mode de répartition des appels de charge : la nature de charge spéciale piscine est retenue.
- La date d'exigibilité : la créance est liquide et exigible ce jour,
- Les fonds seront appelés en même temps que la diffusion du procès-verbal de la présente assemblée.

La résolution est mise aux voix :

VOTENT POUR

468 / 468 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 1000) (265 tantièmes votant par correspondance, 203 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

VOTENT CONTRE

NEANT

ABSTENTION

92 (Total tantièmes : 1000) (92 tantièmes votant par correspondance)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée.

Résolution n°9 : Résolution informative : travaux de « Réfection des gouttières » de la résidence (sans vote).

Pas de devis obtenu à ce sujet, malgré une demande auprès de la sté COUVR'TOIT, (jamais intervenue malgré le bon pour accord travaux passé par le syndic et relances de demandes d'interventions doublées par la sté d'exploitation pour la pose d'un aérateur en toiture et demande de devis pour gouttières –) ANNULLATION

Les autres sociétés sollicitées n'ont pas voulu se déplacer sans transmission de mesures préalables et sans certitude d'avoir le chantier en suivant, (COVID-19, problème de distanciation pour se rendre à la résidence engendrant des frais importants).

Le syndic informe que la société TERRIER sera sollicitée dès le retour d le 18/01/2021, pour faire un point à ce sujet.

L'assemblée en prend acte.

Résolution n°10 : Décision de procéder aux travaux de réparation de platebandes et chéneaux et aérateur toiture Bât U de la résidence. (cf. PJ devis). (Art 25)

Le syndic présente à l'assemblée le seul devis obtenu :

Devis N°DE00224 ci-joint de la société TERRIER, pour un montant total HT de 5 089,60 €, (déduction du remplacement velux ne relevant pas du syndicat).

Devis n°DE00225 de la sté TERRIER, pour un montant total de 2 837,00 € HT, aérateur toiture.

L'assemblée, après examen et discussion, valide le principe de procéder aux travaux, avec au préalable :

- La définition d'une enveloppe budgétaire d'un montant de 4 854,60 € HT, (993,60 € HT+ 1 024,00 € HT+ 2 837,00 HT) est retenue.
- Autorise le syndic à passer commande en conséquence.
- Les honoraires de suivi administratif du syndic sont limités à 170,00 € HT.
- Le mode de répartition des appels de charge : la nature de charge spéciale bâtiment U est retenue
- La date d'exigibilité : la créance est liquide et exigible ce jour.
- Les fonds seront appelés en même temps que la diffusion du procès-verbal de la présente assemblée.

La résolution est mise aux voix :

VOTENT POUR	309 / 309 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 1000) (284 tantièmes votant par correspondance, 25 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	219 (Total tantièmes : 1000) (219 tantièmes votant par correspondance)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée.

Résolution n°11 : Décision de procéder aux travaux de réparation des chéneaux Bât A de la résidence. (cf. PJ devis). (Art 24).

Le copropriétaire possédant une quote-part de parties communes supérieures à la moitié, son nombre de voix est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires. Ses tantièmes passent de 556 à 444 conformément à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, article 22, alinéa 2, Journal officiel du 11 juillet modifié par la loi n° 66-1006 du 28 décembre 1966, JO du 29 décembre.

Le syndic présente à l'assemblée le seul devis obtenu :

- Devis N°DE00224 ci-joint de la société TERRIER, pour un montant total HT de 3 072,00 €, (1/3 pour le Bât. A -1/3 pour le Bât. B et 1/3 pour le Bât. C).

L'assemblée, après examen et discussion, valide le principe de procéder aux travaux, avec au préalable :

- La définition d'une enveloppe budgétaire d'un montant de 1 024,00 € HT.
- Autorise le syndic à passer commande en conséquence.
- Les honoraires de suivi administratif du syndic sont limités à 100,00 € HT.
- Le mode de répartition des appels de charge : la nature de charge spéciale bâtiment A est retenue.
- La date d'exigibilité : la créance est liquide et exigible ce jour.
- Les fonds seront appelés en même temps que la diffusion du procès-verbal de la présente assemblée.

La résolution est mise aux voix :

VOTENT POUR 222 / 222 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 888) (222 tantièmes votant par correspondance)

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION NEANT

COPROPRIETAIRE DEFAILLANT 444 (Total tantièmes : 888)

(Vote pour à une résolution amendée, ou pas de vote inscrit sur le formulaire)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité.

Résolution n°12 : Décision de procéder aux travaux de réparation des chéneaux Bât B de la résidence. (cf. PJ devis). (Art 24).

Le copropriétaire possédant une quote-part de parties communes supérieures à la moitié, son nombre de voix est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires. Ses tantièmes passent de 556 à 444 conformément à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, article 22, alinéa 2, Journal officiel du 11 juillet modifié par la loi n° 66-1006 du 28 décembre 1966, JO du 29 décembre.

Le syndic présente à l'assemblée le seul devis obtenu :

- Devis N°DE00224 ci-joint de la société TERRIER, pour un montant total HT de 3 072,00 €, (1/3 pour le Bât. A -1/3 pour le Bât. B et 1/3 pour le Bât. C).

L'assemblée, après examen et discussion, valide le principe de procéder aux travaux, avec au préalable :

- La définition d'une enveloppe budgétaire d'un montant de 1 024,00 € HT.
- Autorise le Syndic à passer commande en conséquence.
- Les honoraires de suivi administratif du syndic sont limités à 100,00 € HT.
- Le mode de répartition des appels de charge : la nature de charge spéciale bâtiment B est retenue.
- La date d'exigibilité : la créance est liquide et exigible ce jour.
- Les fonds seront appelés en même temps que la diffusion du procès-verbal de la présente assemblée.

La résolution est mise aux voix :

VOTENT POUR	444 / 444 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 888) (444 tantièmes votant par correspondance)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité.

Résolution n°13 : Décision de procéder aux travaux de réparation des chéneaux Bât C de la résidence. (cf. PJ devis). (Art 24).

Le syndic présente à l'assemblée le seul devis obtenu :

- Devis N°DE00224 ci-joint de la société TERRIER, pour un montant total HT de 3 072,00 €, (1/3 pour le Bât. A -1/3 pour le Bât. B et 1/3 pour le Bât. C).

L'assemblée, après examen et discussion, valide le principe de procéder aux travaux, avec au préalable :

- La définition d'une enveloppe budgétaire d'un montant de 1 024,00 € HT.
- Autorise le Syndic à passer commande en conséquence.
- Les honoraires de suivi administratif du syndic sont limités à 100,00 € HT.
- Le mode de répartition des appels de charge : la nature de charge spéciale bâtiment C est retenue.
- La date d'exigibilité : la créance est liquide et exigible ce jour.
- Les fonds seront appelés en même temps que la diffusion du procès-verbal de la présente assemblée.

La résolution est mise aux voix :

VOTENT POUR

778 / 778 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 1000) (556 tantièmes votant par correspondance, 222 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

VOTENT CONTRE

NEANT

ABSTENTION

222 (Total tantièmes : 1000) (222 tantièmes votant par correspondance)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée.

Résolution n°14 : Résolution à la demande de responsable technique, pour supprimer le grillage qui bloque l'entretien autour du bassin et subissant régulièrement des dégradations. (Art. 25).

La société d'exploitation explique que l'entretien est très compliqué car la végétation pousse à travers le grillage existant et recommande l'enterrement du bassin avec un tube en galvanisé mais le devis ne peut être établi que si l'étude d'un géomètre est réalisée.

Le grillage ne peut rester dans l'état, (selon la société d'exploitation), il gêne la vue et est inutile.

L'assemblée s'interroge sur la pertinence du retrait de ce grillage, (aspect sécuritaire).

La société d'exploitation expose que l'entretien du bassin est très difficile et coûteux environ 1 080,00€/an, (entretien régulier nécessaire).

Sur suggestion du conseil syndical, l'assemblée autorise la société d'exploitation de pouvoir réaliser les travaux nécessaires, à ses frais, pour réaliser l'économie de l'entretien mais demande que l'accès à ce bassin soit maintenu sécurisé, selon le projet qui sera retenue par la société d'exploitation.

La résolution est mise aux voix :

VOTENT POUR

2132 / 10000 tantièmes (1956 tantièmes votant par correspondance, 176 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

VOTENT CONTRE

2540 / 10000 tantièmes (993 tantièmes votant par correspondance, 1547 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

ABSTENTION

896 / 10000 tantièmes (896 tantièmes votant par correspondance)

Mise aux voix, cette résolution ne recueillant pas la majorité absolue, n'est pas adoptée.

Résolution n°15 : décision à prendre d'autoriser l'achat par la copropriété, des lots n° 82/83/84/85/86/87/88/89, propriété actuelle de la société pour un Euro Symbolique. (Art 26.1).

Après examen et discussion, étant précisé que tous les frais entraînés par cette acquisition, (après son acceptation), seront à la charge du vendeur la société

L'assemblée met aux voix la validation de l'acquisition des lots n°82/83/84/85/86/87/88/89 actuellement propriété de la société pour un Euro symbolique.

La résolution est mise aux voix :

VOTENT POUR

5020 / 10000 tantièmes (3297 tantièmes votant par correspondance, 1723 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

**VOTENT CONTRE
ABSTENTION**

NEANT
548 / 10000 tantièmes (548 tantièmes votant par correspondance)

Mise aux voix, cette résolution n'est pas adoptée en 1ère lecture, mais la moitié des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance représentant au moins 1/3 des tantièmes de tous les copropriétaires étant favorable, un second vote peut être fait à la majorité simple de l'article 25.

La majorité de l'article 26 n'étant pas recueillie, mais la moitié des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance représentant au moins 1/3 des tantièmes de tous les copropriétaires étant favorable, l'assemblée générale en vertu des dispositions de l'article 26-1 procède à un nouveau vote à la majorité des voix de tous les copropriétaires, et ce, sur la même résolution.

VOTENT POUR

5020 / 10000 tantièmes (3297 tantièmes votant par correspondance, 1723 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

**VOTENT CONTRE
ABSTENTION**

NEANT
548 / 10000 tantièmes (548 tantièmes votant par correspondance)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité absolue.

Résolution n°16 : Décision à prendre de donner tous pouvoirs au syndicat des copropriétaires et à son représentant le syndic à l'effet de signer tous actes administratifs et/ou authentiques relatifs à l'achat susvisé des lots n° 82/83/84/85/86/87/88/89, selon les décisions prises par la présente assemblée en résolutions précédentes. (Art 26.1).

L'assemblée met aux voix de donner tous pouvoirs au syndicat des copropriétaires représenté par le syndic à l'effet de signer tous actes administratifs et/ou authentiques relatifs tant à l'achat, (suivant les résolutions adoptées par assemblée générale) avec délégation à tout Clerc de l'étude de Maître Didier CALMEL, notaire associé à Millau - 91, Chemin de Prignolles – CS 90335 - 12103 MILLAU Cedex.

La résolution est mise aux voix :

VOTENT POUR	5568 / 10000 tantièmes (3845 tantièmes votant par correspondance, 1723 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
--------------------	---

© AVOVENTES.FR

VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution n'est pas adoptée en 1ère lecture, mais la moitié des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance représentant au moins 1/3 des tantièmes de tous les copropriétaires étant favorable, un second vote peut être fait à la majorité simple de l'article 25.

La majorité de l'article 26 n'étant pas recueillie, mais la moitié des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance représentant au moins 1/3 des tantièmes de tous les copropriétaires étant favorable, l'assemblée générale en vertu des dispositions de l'article 26-1 procède à un nouveau vote à la majorité des voix de tous les copropriétaires, et ce, sur la même résolution.

VOTENT POUR	5568 / 10000 tantièmes (3845 tantièmes votant par correspondance, 1723 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
--------------------	---

VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité absolue.

Résolution n°17 : Autorisation à donner au Syndic de pouvoir procéder à la mise en place de la dématérialisation des assemblées générales pour la participation aux prochaines assemblées générales. (Art 24).

L'ordonnance n° 2020-595 du 20 mai 2020 permet la tenue des assemblées générales par des moyens complètement dématérialisés comme la visioconférence, en dehors de toute présence physique des copropriétaires, et sans qu'il soit nécessaire que l'assemblée générale ait décidé au préalable des modalités de sa mise en œuvre.

Ces dispositions sont entrées en vigueur le 1^{er} juin 2020, date à laquelle les autres dispositions relatives au vote par correspondance prévu par l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété entreront en vigueur. Ce dispositif spécifique, d'abord applicable jusqu'au 31 janvier 2021, a été prolongé jusqu'au 1^{er} Avril 2021 par ordonnance n°2020-1400 du 18 novembre 2020.

Deux modes de réunions sont désormais réalisables à l'initiative du syndic :

- L'assemblée générale « traditionnelle », en présentiel, dans un calendrier à définir avec le Conseil Syndical ; (il est toutefois précisé que selon les dispositions gouvernementales, les réunions privées ne sont pas autorisées).
- L'assemblée générale dématérialisée permettant aux copropriétaires de participer aux Assemblées à distance par les moyens et supports techniques proposés par le Syndic.

Toutefois, nos services estiment nécessaire de consulter le Conseil Syndical afin de définir le mode de réunion le plus adapté à votre syndicat en tenant compte de vos desideratas.

Le mode de consultation choisi par le syndic, en concertation avec le Conseil Syndical, s'opèrera sans préjudice de la possibilité pour les copropriétaires de voter par correspondance avant la tenue de l'assemblée générale au moyen du formulaire établi conformément au modèle fixé par l'arrêté du 2 juillet 2020 et joint à chaque convocation à l'assemblée générale.

Le syndic rappelle que les moyens techniques actuels relatifs à la convocation et à la tenue des assemblées générales dématérialisées doivent être conformes à la réglementation, c'est la raison pour laquelle la présente convocation de l'assemblée générale présente des « solutions cumulatives » permettant de répondre à la réglementation.

Après examen et discussion, l'assemblée générale autorise le syndic à mettre en place la dématérialisation pour la participation aux assemblées générales, sous réserve que le coût à la charge du syndicat ne dépasse pas la somme de :

- 150,00 € HT correspondant à la « salle » pour la tenue de l'assemblée
- 6,00 € HT par copropriétaire.

Les frais équivalents à la tenue de la convocation d'assemblée générale seront répartis en charges communes générales.

Les budgets prévisionnels en cours et à venir sont adaptés en conséquence.

Régularisation administrative : comme les dispositions actuelles le permettent, (COVID-19 / Réunions privées non autorisées et/ou Recommandations Gouvernementales), l'assemblée valide le principe de la convocation de la présente assemblée générale sous ce format dématérialisé dans l'hypothèse où le syndicat y a eu recours.

La résolution est mise aux voix :

VOTENT POUR	4672 / 5220 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000) (2949 tantièmes votant par correspondance, 1723 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	548 / 5220 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000) (548 tantièmes votant par correspondance)
ABSTENTION	348 (Total tantièmes : 10000) (348 tantièmes votant par correspondance)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

Résolution n°18 : Ratification souscription d'une police d'assurance multirisques avec résiliation du contrat en cours. (Art 24).

Le syndic informe que l'assurance du syndicat a subi une majoration de 10% du contrat ALLIANZ à compter du 01/01 ; le conseil syndical a été informé et consulté, une mise en concurrence a été faite avec comparatif Saint Pierre Assurances ainsi que la proposition AXA BARON.

Le conseil syndical a donné une suite favorable pour la proposition de la compagnie AXA BARON BILDSTEIN, (cf. projet joint avec résiliation auprès de la compagnie ALLIANZ).

L'assemblée générale ratifie la proposition d'assurance choisie par le conseil syndical et décide de :

- Souscrire la police multirisques immeuble auprès de la Compagnie AXA.
- Entraînant la résiliation du contrat en cours.

Moyennant une prime TTC de 4 995,36 €.

L'assemblée déclare avoir pris connaissance des conditions de celle-ci et entérine cette décision.

VOTENT POUR

5020 / 5020 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000) (3297 tantièmes votant par correspondance, 1723 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

VOTENT CONTRE

NEANT

ABSTENTION

548 (Total tantièmes : 10000) (548 tantièmes votant par correspondance)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

Résolution n°19 : Souscription d'une police protection juridique copropriété. (Art 24).

L'Assemblée Générale examine la proposition d'assurance reçue, dont le montant est calculé en fonction des mètres carrés indiqués sur le permis de construire joint à la présente convocation et choisit de :

- Souscrire une protection juridique "copropriété" (cf. en PJ), moyennant une prime TTC de 867,00 €, (somme intégrée aux budgets prévisionnels en cours et à venir).

L'assemblée déclare avoir pris connaissance des conditions de celle-ci et entérine cette décision.

VOTENT POUR

4845 / 4845 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000) (3297 tantièmes votant par correspondance, 1548 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

VOTENT CONTRE

NEANT

ABSTENTION

723 (Total tantièmes : 10000) (548 tantièmes votant par correspondance, 175 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

Résolution n°20 : Questions diverses, (pas de vote) :

Les copropriétaires sont invités à faire part au syndic de toutes remarques concernant l'entretien de la résidence ou la tenue des dossiers présents et à venir.

Ces délibérations n'ont pas valeur de décisions exécutoires.

- Prévision date prochaine Assemblée : **1^{er} semestre 2022, (sauf imprévu).**
- Prévision questions à débattre à la prochaine Assemblée : **NEANT.**
- Choix des entreprises à consulter dans le cadre de la mise en concurrence des contrats ou dans le cadre des travaux à faire ou à proposer : **NEANT.**
- Remarques sur la tenue de l'immeuble : **NEANT.**
- Chaque copropriétaire qui le souhaite est invité à porter sa candidature en qualité de membre du conseil syndical, en faisant une demande/information auprès du syndic pour enregistrement afin que la prochaine assemblée générale puisse en délibérer et statuer.

Ont signé :

Président

Secrétaire

Cabinet C. G. S.



L'article 42, alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965, indique :

" 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 de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.

Sauf cas d'urgence, la mise en exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à expiration du délai mentionnée à la première phrase du présent alinéa."