

SDC Le Pré de Longvernay
C/o Cabinet C.G.S, 37 Avenue Fouchet
64000, PAU

Procès-Verbal de ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE du 23/03/2022

Les copropriétaires de l'immeuble : **SDC Le Pré de Longvernay** se sont réunis en assemblée générale, à la suite de 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 :

Ordre du jour

- 1 - Election de la présidence de séance - Article 24 (Majorité simple)
- 2 - Election au poste de scrutateur de séance - Article 24 (Majorité simple)
- 3 - Election au poste de secrétaire de séance - Article 24 (Majorité simple)
- 4 - Présentation et approbation des comptes de l'exercice comptable clos au 30/09/2021 - Article 24 (Majorité simple)
- 5 - Budget prévisionnel N+1 - Article 24 (Majorité simple)
- 6 - Budget prévisionnel N+2 - Article 24 (Majorité simple)
- 7 - Détermination du montant de la cotisation obligatoire du fonds de travaux - Article 25 (Majorité absolue)
- 8 - Détermination du montant de la cotisation obligatoire du fonds de travaux - Art. 25-1 *** Si vote en 2ème lecture - Article 24 (Majorité simple)
- 9 - Décision à prendre de dispenser le conseil syndical de procéder à la mise en concurrence (Loi Macron) - Article 25 (Majorité absolue)
- 10 - Décision à prendre de dispenser le conseil syndical de procéder à la mise en concurrence (Loi Macron) - Art 25.1 *** Si vote en 2ème lecture - Article 24 (Majorité simple)
- 11 - Ratification des travaux de remise en service de la piscine (cf. devis en PJ) - Article 24 (Majorité simple)
- 12 - Décision à prendre de la mise aux enchères (saisie-immobilière) du lot numéro 26, propriété de DAVOVENTES.FR et mandat donné au syndic d'y procéder - Article 24 (Majorité simple)
- 13 - Mise à prix du lot numéro 26, propriété de DAVOVENTES.FR créance perdue de la copropriété sur le propriétaire défaillant et informations diverses – Article 25 (Majorité absolue)
- 14 - Mise à prix du lot numéro 26, propriété de DAVOVENTES.FR créance perdue de la copropriété sur le propriétaire défaillant et informations diverses – Art. 25.1 *** Si vote en 2ème lecture - Article 24 (Majorité simple)
- 15 - Fixation du montant - dotation - créances douteuses du lot numéro 26 de DAVOVENTES.FR Article 24 (Majorité simple)
- 16 - Décision à prendre de la mise aux enchères (saisie-immobilière) du lot numéro 70, propriété de DAVOVENTES.FR et mandat donné au syndic d'y procéder - Article 24 (Majorité simple)

- 17 - Mise à prix du lot numéro 70, propriété de créance perdue de la copropriété sur le propriétaire défaillant et informations diverses – Article 25(Majorité absolue)
- 18 - Mise à prix du lot numéro 70, propriété de créance perdue de la copropriété sur le propriétaire défaillant et informations diverses – Art. 25.1 *** Si vote en 2ème lecture - Article 24 (Majorité simple)
- 19 - Fixation du montant - dotation - créances douteuses du lot numéro 70 de - Article 24 (Majorité simple)
- 20 - À la demande de la société Garden City, décision de procéder à la remise en état des chemins de circulation en béton - Article 25(Majorité absolue)
- 21 - À la demande de la société Garden City, décision de procéder à la remise en état des chemins de circulation en béton - Art. 25 -1 *** Si vote en 2ème lecture - Article 24 (Majorité simple)
- 22 - À la demande de la société Garden City, décision de procéder au changement du revêtement de la piscine par un PVC armé - Article 25(Majorité absolue)
- 22 - À la demande de la société Garden City, décision de procéder au changement du revêtement de la piscine par un PVC armé - Article 25(Majorité absolue)
- 23 - À la demande de la société Garden City, décision de procéder au changement du revêtement de la piscine par un PVC armé - Art. 25-1 *** Si vote en 2ème lecture - Article 24 (Majorité simple)
- 23 - À la demande de la société Garden City, décision de procéder au changement du revêtement de la piscine par un PVC armé - Art. 25-1 *** Si vote en 2ème lecture - Article 24 (Majorité simple)
- 24 - À la demande de la société Garden City, décision de procéder à la Réfection complète du dallage de la piscine - Article 25(Majorité absolue)
- 24 - À la demande de la société Garden City, décision de procéder à la Réfection complète du dallage de la piscine - Article 25(Majorité absolue)
- 25 - À la demande de la société Garden City, décision de procéder à la Réfection complète du dallage de la piscine - Art. 25-1 *** Si vote en 2ème lecture. - Article 24 (Majorité simple)
- 25 - À la demande de la société Garden City, décision de procéder à la Réfection complète du dallage de la piscine - Art. 25-1 *** Si vote en 2ème lecture. - Article 24 (Majorité simple)
- 26 - Décision à prendre de procéder à la validation de la mission d'un maître d'œuvre et souscription d'une assurance dommages-ouvrage pour la réalisation des travaux - Article 24 (Majorité simple)
- 27 - À la demande de la société Garden City, décision de procéder au remplacement des pompes à chaleurs de la piscine - Article 25(Majorité absolue)
- 27 - À la demande de la société Garden City, décision de procéder au remplacement des pompes à chaleurs de la piscine - Article 25(Majorité absolue)
- 28 - À la demande de la société Garden City, décision de procéder au remplacement des pompes à chaleurs de la piscine - Art. 25-1 *** Si vote en 2ème lecture - Article 24 (Majorité simple)

- 28 - À la demande de la société Garden City, décision de procéder au remplacement des pompes à chaleurs de la piscine - Art. 25-1 *** Si vote en 2ème lecture - Article 24 (Majorité simple)
- 29 - Questions diverses - pas de vote

Il a été dressé une feuille de présence qui tient compte des participations, à distance, en vote par correspondance qui atteste :

Etaient PRESENTS ET/OU REPRESENTES :	29 copropriétaires représentant 6328.0 / 10000.0 ièmes
Etaient ABSENTS :	11 copropriétaires représentant 3672.0 / 10000.0 ièmes

©AVOVENTES.FR

La séance a débuté le 23 mars 2022 à 15H09MNS03 (GMT+01:00) Paris

1 - Election de la présidence de séance - Article 24. (Majorité simple).

La candidature c AVOVENTES.FR propriétaire présent à la présidence de séance est mise aux voix.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	98,40%	6134.0 / 6234.0	27 / 28
Contre	1,60%	100.0 / 6234.0	1 / 28
Abstention	0,00%	0.0 / 6234.0	0 / 28

Se sont exprimés : 28 / 28

Se sont opposés à la décision

Cette résolution est Acceptée à la majorité.

2 - Election au poste de scrutateur de séance - Article 24. (Majorité simple).

La candidature AVOVENTES.FR n qualité de scrutateur de séance est mise aux voix.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	100,00%	6234.0 / 6234.0	28 / 28
Contre	0,00%	0.0 / 6234.0	0 / 28
Abstention	0,00%	0.0 / 6234.0	0 / 28

Se sont exprimés : 28 / 28

Acceptée à l'unanimité des présents et représentés.

3 - Election au poste de secrétaire de séance - Article 24. (Majorité simple).

Réglementairement le syndic est d'ordinaire secrétaire de séance, (en l'absence de candidature pour le poste).

Le syndic indiquera, le cas échéant, la personne candidate au poste de secrétaire de séance.

La candidature du **Cabinet C.G.S** en qualité de secrétaire de séance est mise aux voix :

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	100,00%	6234.0 / 6234.0	28 / 28
Contre	0,00%	0.0 / 6234.0	0 / 28
Abstention	0,00%	0.0 / 6234.0	0 / 28

Se sont exprimés : 28 / 28

Acceptée à l'unanimité des présents et représentés.

4 - Présentation et approbation des comptes de l'exercice comptable clos au 30/09/2021 - Article 24. (Majorité simple).

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 l'approbation de l'assemblée générale.

L'assemblée générale, après examen et discussion, met aux voix les comptes de l'exercice clos au 30/09/2021 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 27 770,99 € dont 25 770,99 € au titre des opérations courantes et de 2 000,00 € au titre des opérations exceptionnelles (cf. annexes en PJ).

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 30/09/2021 sont mis aux voix :

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	98,49%	6140.0 / 6234.0	27 / 28
Contre	0,00%	0.0 / 6234.0	0 / 28
Abstention	1,51%	94.0 / 6234.0	1 / 28

Se sont exprimés : 28 / 28
Se sont abstenus :

Cette résolution est Acceptée à la majorité.

5 - Budget prévisionnel N+1 - Article 24. (Majorité simple.

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 01/10/2021 au 30/09/2022 pour un montant de 24 282,00 € 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 :

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	97,29%	6065.0 / 6234.0	26 / 28
Contre	0,00%	0.0 / 6234.0	0 / 28
Abstention	2,71%	169.0 / 6234.0	2 / 28

Se sont exprimés : 28 / 28
Se sont abstenus :

Cette résolution est Acceptée à la majorité.

6 - Budget prévisionnel N+2 - Article 24. (Majorité simple).

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 01/10/2022 au 30/09/2023 arrêté à la somme de 24 278,00 € et sera appelé en 4 échéances égales, exigibles au 1er jour de chaque échéance.

Après examen et discussion, le budget prévisionnel N+2 est mis aux voix :

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	97,29%	6065.0 / 6234.0	26 / 28
Contre	0,00%	0.0 / 6234.0	0 / 28
Abstention	2,71%	169.0 / 6234.0	2 / 28

Se sont exprimés : 28 / 28
Se sont abstenus

Cette résolution est Acceptée à la majorité.

7 - Détermination du montant de la cotisation obligatoire du fonds de travaux - Article 25. (Majorité absolue).

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 supérieures à l'obligation réglementaire, les termes de la loi ALUR s'appliqueront à hauteur minimale de 5 % du budget prévisionnel.

A ce stade de l'assemblée les résolutions suivantes pourront impacter le budget et le faire évoluer à la hausse, comme à la baisse.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	54,93%	5493.0 / 10000.0	25 / 28
Contre	5,72%	572.0 / 10000.0	1 / 28
Abstention	1,69%	169.0 / 10000.0	2 / 28

Se sont exprimés : 28 / 28

Se sont opposés à

Se sont abstenus

Cette résolution est Acceptée à la majorité.

8 - Détermination du montant de la cotisation obligatoire du fonds de travaux - Art. 25-1 * Si vote en 2ème lecture- Article 24. (Majorité simple).**

La résolution précédente ayant été approuvée cette résolution est Sans Objet.

9 - Décision à prendre de dispenser le conseil syndical de procéder à la mise en concurrence, (loi Macron) - Article 25. (Majorité absolue).

L'assemblée met au vote la décision de dispenser le conseil syndical de l'obligation de procéder à la mise en concurrence de plusieurs projets de contrat de syndic pour la prochaine assemblée générale annuelle qui sera appelée à se prononcer sur le renouvellement du contrat de syndic du cabinet C.G.S conformément aux prescriptions de l'article 88 de la loi n° 2015-990 du 6 août 2015, (loi Macron).

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

<i>Vote</i>	<i>Pourcentage</i>	<i>Voix</i>	<i>Nombre de votants</i>
<i>Pour</i>	<i>54,74%</i>	<i>5474.0 / 10000.0</i>	<i>25 / 28</i>
<i>Contre</i>	<i>6,66%</i>	<i>666.0 / 10000.0</i>	<i>2 / 28</i>
<i>Abstention</i>	<i>0,94%</i>	<i>94.0 / 10000.0</i>	<i>1 / 28</i>
<i>Se sont exprimés : 28 / 28</i>			
<i>Se sont opposés à la décision :</i>			
<i>Se sont abstenus :</i>			

Cette résolution est Acceptée à la majorité.

10 - Décision à prendre de dispenser le conseil syndical de procéder à la mise en concurrence, (loi Macron) - Art 25.1 * Si vote en 2ème lecture- Article 24. (Majorité simple).**

La résolution précédente ayant été approuvée cette résolution est Sans Objet.

11 - Ratification des travaux de remise en service de la piscine, (cf. devis en PJ) - Article 24.
(Majorité simple) - Charges Spéc. Piscine.

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

- définition d'une enveloppe budgétaire d'un montant de 8 315,00 € HT conformément au devis validé et pris en charge par la société d'exploitation.
- 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 ;
- les fonds seront restitués à la société d'exploitation sur présentation de la facture d'origine de la société SPACE Piscine et présentation de la refacturation à l'identique émanant de leurs services.

L'assemblée demande d'utiliser les fonds détenus par le syndicat sur le « fonds travaux ALUR ». Il est précisé, en tant que de besoin, que les fonds détenus sont réglementairement répartis en charge commune générale et que l'utilisation de ces fonds nécessite, le cas échéant et sous réserve d'approbation de la présente résolution, une restitution préalable « au crédit », (en faveur des copropriétaires) en charge commune générale permettant de répartir les travaux affectés selon le mode de répartition des appels de charges définis précédemment, (si différent). Le solde, (s'il en existe), du « fonds travaux ALUR » non utilisé, reste conservé en détention du syndicat des copropriétaires.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	83,39%	517.0 / 620.0	24 / 28
Contre	4,35%	27.0 / 620.0	1 / 28
Abstention	12,26%	76.0 / 620.0	3 / 28

Se sont exprimés : 28 / 28

Se sont opposés à la décision :

Se sont abstenus :

Cette résolution est Acceptée à la majorité.

Sont entrés et présents : ODS pour le lot n°64 représentant 94 tantièmes Représenté par futur acquéreur.

Après accord de l'assemblée par l'intermédiaire de son Président de séance et en concertation avec les copropriétaires présents, :onnecté depuis le début de la séance, rejoint cette dernière suite à la réception d'un pouvoir nominatif du copropriétaire :on futur acquéreur afin qu'il le représente et vote en son nom à hauteur des 94/10 000èmes pour le lot°64 portant les tantièmes des copropriétaires présents et représentés au total de 6 328.

La feuille de présence ainsi que le pouvoir nominatif seront amendés et signés par le Bureau de la présente assemblée.

L'assemblée en accepte le principe.

12 - Décision à prendre de la mise aux enchères, (saisie-immobilière) du lot numéro 26, propriété de M. BUTTIN et mandat donné au syndic d'y procéder - Article 24. (Majorité simple).

Dans le cadre de la procédure engagée à l'encontre de [redacted] les voies d'exécution entreprises n'ont pas permis de recouvrer la totalité des sommes dues en application du jugement rendu dans la procédure par le Tribunal Judiciaire de THONON-LES-BAINS en date du 17 12 2020. Devant cette situation, la vente forcée du lot dont est propriétaire [redacted] et la dernière voie d'exécution possible à mettre en œuvre.

En conséquence, l'assemblée générale, après en avoir délibéré, autorise le syndic à initier la vente forcée du lot numéro 26 appartenant à [redacted] par voie de saisie immobilière, conformément à l'article 55 du décret du 17 mars 1967, afin de recouvrer le montant de la créance du syndicat des copropriétaires s'élevant à ce jour à la somme de 2 528,89 € à laquelle s'ajouteront les frais et les charges à venir jusqu'au jugement d'adjudication définitif.

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, désigne Maître JERVOLINO du Cabinet « GOBERT & ASSOCIES » du barreau de Marseille pour s'occuper de cette procédure.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	83,05%	5256.0 / 6328.0	24 / 29
Contre	6,98%	442.0 / 6328.0	2 / 29
Abstention	9,95%	630.0 / 6328.0	3 / 29

Se sont exprimés : 29 / 29

Se sont opposés à la décision :

Se sont abstenus

Cette résolution est Acceptée à la majorité.

13 - Mise à prix du lot numéro 26, propriété de [redacted] - créance perdue de la copropriété sur le propriétaire défaillant et informations diverses – Article 25. (Majorité absolue).

Sachant que le compte de charge de [redacted] est débiteur de 2 528,89 €, arrêté à la date de l'envoi de la présente convocation, représentant un arriéré débutant antérieurement à 2017.

Que le syndicat doit préserver son privilège immobilier limité dans le temps.

L'assemblée fixe le montant de la mise à prix sur une base de 10 000,00 €, précision étant faite que l'assemblée générale reste souveraine pour baisser ou augmenter cette proposition de mise à prix et tout en rappelant que s'il ne survient pas d'enchères, le syndicat en tant que créancier poursuivant, sera déclaré adjudicataire d'office sur la base de ladite mise à prix, (cf. art. 2206 du Code civil et art. 76 Ordonnance du 27/07/2006).

Au cas où le syndicat se trouverait adjudicataire d'office, l'assemblée générale :

- autorise le syndic à procéder, dès le prononcé de l'adjudication, aux appels de fonds nécessaires au paiement du prix augmenté des frais et honoraires pour le montant total qui ne pourra être inférieur à 10 000,00 € ;
- décide de remettre ledit bien en vente ;
- demande au syndic de rechercher un acquéreur, éventuellement avec le concours d'un professionnel de son choix, pour ledit bien au prix le plus haut des évaluations qui seront obtenues ;
- fixe les honoraires pour cette recherche d'acquéreur à 2 % TTC du prix de vente TTC ;
- autorise le syndic à engager toute action en vue de l'expulsion de tout occupant.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	45,31%	4531.0 / 10000.0	21 / 29
Contre	4,42%	442.0 / 10000.0	2 / 29
Abstention	13,55%	1355.0 / 10000.0	6 / 29

Se sont exprimés : 29 / 29

© AVOVENTES.FR

Sans décision, 2ème vote possible à l'article 24.

14 - Mise à prix du lot numéro 26, propriété de créance perdue de la copropriété sur le propriétaire défaillant et informations diverses – Art. 25.1 * Si vote en 2ème lecture - Article 24. (Majorité simple).**

Sachant que le compte de charge est débiteur de 2 528, 89 €, arrêté à la date de l'envoi de la présente convocation, représentant un arriéré débutant antérieurement à 2017.

Que le syndicat doit préserver son privilège immobilier limité dans le temps.

L'assemblée fixe le montant de la mise à prix sur une base de 10 000,00 €, précision étant faite que l'assemblée générale reste souveraine pour baisser ou augmenter cette proposition de mise à prix et tout en rappelant que s'il ne survient pas d'enchères, le syndicat en tant que créancier poursuivant, sera déclaré adjudicataire d'office sur la base de ladite mise à prix, (cf. art. 2206 du Code civil et art. 76 Ordonnance du 27/07/2006).

Au cas où le syndicat se trouverait adjudicataire d'office, l'assemblée générale :

- autorise le syndic à procéder, dès le prononcé de l'adjudication, aux appels de fonds nécessaires au paiement du prix augmenté des frais et honoraires pour le montant total qui ne pourra être inférieur à 10 0000,00 € ;
- décide de remettre ledit bien en vente ;
- demande au syndic de rechercher un acquéreur, éventuellement avec le concours d'un professionnel de son choix, pour ledit bien au prix le plus haut des évaluations qui seront obtenues ;
- fixe les honoraires pour cette recherche d'acquéreur à 2 % TTC du prix de vente TTC ;
- autorise le syndic à engager toute action en vue de l'expulsion de tout occupant.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	71,60%	4531.0 / 6328.0	21 / 29
Contre	6,98%	442.0 / 6328.0	2 / 29
Abstention	21,41%	1355.0 / 6328.0	6 / 29

Se sont exprimés : 29 / 29

Se sont opposés à la décision :

© AVOVENTES.FR

Cette résolution est Acceptée à la majorité.

24. (Majorité simple).

Le nouveau plan comptable prévoit désormais de faire voter, (lors de la décision de l'assemblée générale procédant à la saisie immobilière), l'affectation en "dotation aux dépréciations pour créances douteuses" le montant de la créance estimée définitivement irrécouvrable.

L'assemblée générale, en application de l'article 4 du décret numéro 2015-240 du 14 mars 2005, et du vote de la saisie immobilière du lot numéro 26, appartenant à l'assemblée générale, décide, (au titre de l'exercice en cours) de passer en dotation aux dépréciations pour créances douteuses la somme de 697,77 €, (la créance est comptabilisée à la date de l'AG).

- le mode de répartition des appels de charge : la nature de charge générale est retenue ;
- la date d'exigibilité : la créance est liquide et exigible aux dates d'appels définies ci-après ;
- les fonds seront appelés en même temps que la diffusion du procès-verbal de la présente assemblée.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	87,76%	5554.0 / 6328.0	23 / 29
Contre	1,48%	94.0 / 6328.0	1 / 29
Abstention	10,74%	680.0 / 6328.0	5 / 29

Se sont exprimés : 29 / 29

Se sont opposés à la décision :

Se sont abstenus :

Présents et non vo

Cette résolution est Acceptée à la majorité.

16 - Décision à prendre de la mise aux enchères, (saisie-immobilière) du lot numéro 70, propriété de [nom] et mandat donné au syndic d'y procéder - Article 24. (Majorité simple).

Dans le cadre de la procédure engagée à l'encontre de [nom] voies d'exécution entreprises n'ont pas permis de recouvrer la totalité des sommes dues en application de l'arrêt rendu dans la procédure par le Tribunal Judiciaire de THONON-LES-BAINS. Devant cette situation, la vente forcée du lot dont est propriétaire [nom] est la dernière voie d'exécution possible à mettre en œuvre.

En conséquence, l'assemblée générale, après en avoir délibéré, autorise le syndic à initier la vente forcée du lot numéro 70 appartenant à [nom] par voie de saisie immobilière, conformément à l'article 55 du décret du 17 mars 1967, afin de recouvrer le montant de la créance du syndicat des copropriétaires s'élevant à ce jour à la somme de 3 324,44 € à laquelle s'ajouteront les frais et les charges à venir jusqu'au jugement d'adjudication définitif.

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, désigne Maître JERVOLINO du Cabinet « GOBERT & ASSOCIES » du Barreau de Marseille pour s'occuper de cette procédure.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	79,50%	5031.0 / 6328.0	21 / 29
Contre	6,98%	442.0 / 6328.0	2 / 29
Abstention	13,51%	855.0 / 6328.0	6 / 29

Se sont exprimés : 29 / 29

Se sont opposés à la décision

© AVOVENTES.FR

Cette résolution est Acceptée à la majorité.

17 - Mise à prix du lot numéro 70, propriété d créance perdue de la copropriété sur le propriétaire défaillant et informations diverses – Article 25. (Majorité absolue).

Que le syndicat doit préserver son privilège immobilier limité dans le temps.

L'assemblée fixe le montant de la mise à prix sur une base de 10 000,00 €, précision étant faite que l'assemblée générale reste souveraine pour baisser ou augmenter cette proposition de mise à prix et tout en rappelant que s'il ne survient pas d'enchères, le syndicat en tant que créancier poursuivant, sera déclaré adjudicataire d'office sur la base de ladite mise à prix, (cf. art. 2206 du Code civil et art. 76 Ordonnance du 27/07/2006). Au cas où le syndicat se trouverait adjudicataire d'office, l'assemblée générale :

- autorise le syndic à procéder, dès le prononcé de l'adjudication, aux appels de fonds nécessaires au paiement du prix augmenté des frais et honoraires pour le montant total qui ne pourra être inférieur à 10 000,00 € ;
- décide de remettre ledit bien en vente ;
- demande au syndic de rechercher un acquéreur, éventuellement avec le concours d'un professionnel de son choix, pour ledit bien au prix le plus haut des évaluations qui seront obtenues ;
- fixe les honoraires pour cette recherche d'acquéreur à 2 % TTC du prix de vente TTC ;
- autorise le syndic à engager toute action en vue de l'expulsion de tout occupant.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	47,06%	4706.0 / 10000.0	22 / 29
Contre	4,42%	442.0 / 10000.0	2 / 29
Abstention	11,80%	1180.0 / 10000.0	5 / 29

Se sont exprimés : 29 / 29

Se sont abstenus :

(54)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions :

Sans décision, 2ème vote possible à l'article 24.

18 - Mise à prix du lot numéro 70, propriété de créance perdue de la copropriété sur le propriétaire défaillant et informations diverses – Art. 25.1 * Si vote en 2ème lecture - Article 24. (Majorité simple).**

Sachant que le compte de charge de est débiteur de 3 324,44 €, arrêté à la date de l'envoi de la présente convocation, représentant un arriéré débutant antérieurement à 2017.

Que le syndicat doit préserver son privilège immobilier limité dans le temps.

L'assemblée fixe le montant de la mise à prix sur une base de 10 000,00 €, précision étant faite que l'assemblée générale reste souveraine pour baisser ou augmenter cette proposition de mise à prix et tout en rappelant que s'il ne survient pas d'enchères, le syndicat en tant que créancier poursuivant, sera déclaré adjudicataire d'office sur la base de ladite mise à prix, (cf. art. 2206 du Code civil et art. 76 Ordonnance du 27/07/2006).

Au cas où le syndicat se trouverait adjudicataire d'office, l'assemblée générale :

- autorise le syndic à procéder, dès le prononcé de l'adjudication, aux appels de fonds nécessaires au paiement du prix augmenté des frais et honoraires pour le montant total qui ne pourra être inférieur à 10 000,00 € ;
- décide de remettre ledit bien en vente ;
- demande au syndic de rechercher un acquéreur, éventuellement avec le concours d'un professionnel de son choix, pour ledit bien au prix le plus haut des évaluations qui seront obtenues ;
- fixe les honoraires pour cette recherche d'acquéreur à 2 % TTC du prix de vente TTC ;
- autorise le syndic à engager toute action en vue de l'expulsion de tout occupant.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	74,36%	4706.0 / 6328.0	22 / 29
Contre	6,98%	442.0 / 6328.0	2 / 29
Abstention	18,64%	1180.0 / 6328.0	5 / 29

Se sont exprimés : 29 / 29

Se sont opposés à la décision :

Se sont abstenus :

(54)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions :

Cette résolution est Acceptée à la majorité.

19 - Fixation du montant - dotation - créances douteuses du lot numéro 70 c Article 24. (Majorité simple).

Le nouveau plan comptable prévoit désormais de faire voter, (lors de la décision de l'assemblée générale procédant à la saisie immobilière), l'affectation en "dotation aux dépréciations pour créances douteuses" le montant de la créance estimée définitivement irrécouvrable.

L'assemblée générale, en application de l'article 4 du décret numéro 2015-240 du 14 mars 2005, et du vote de la saisie immobilière du lot numéro 70, appartenant à l'édifice, (au titre de l'exercice en cours) de passer en dotation aux dépréciations pour créances douteuses la somme de 3 324,44 €, (la créance est comptabilisée à la date de l'AG).

- le mode de répartition des appels de charge : la nature de charge générale est retenue ;
- la date d'exigibilité : la créance est liquide et exigible.
- les fonds seront appelés en même temps que la diffusion du procès-verbal de la présente assemblée.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	86,21%	5456.0 / 6328.0	23 / 29
Contre	1,48%	94.0 / 6234.0	1 / 29
Abstention	12,29%	778.0 / 6234.0	5 / 29

Se sont exprimés : 29 / 29

Se sont opposés à la décision :

Se sont abstenus :

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions :

Cette résolution est Acceptée à la majorité.

20 - À la demande de la société Garden City, décision de procéder à la remise en état des chemins de circulation en béton - Article 25. (Majorité absolue).

L'assemblée, après examen et discussion, valide le principe de procéder aux travaux de remise en état des chemins de circulation en béton : environ 340m² avec au préalable :

- définition d'une enveloppe budgétaire d'un montant de 20 000,00 € HT conformément au devis validé,
- donne mandat au conseil syndical d'étudier d'autres propositions et de décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum de 20 000,00 € HT, (hors honoraires) et autorise le syndic à passer commande en conséquence ;
- les honoraires du syndic seront limités, pour un montant de 3,00 % HT du marché HT retenu, soit 600,00 € HT, (indiquer la somme correspondante) conformément au barème « honoraires de syndic », (suivis administratif, comptable et financier) détaillé sur la présente convocation : (rappel, le syndic n'est pas maître d'œuvre);
- 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 seront appelés en même temps que la diffusion du procès-verbal de la présente assemblée ;

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	45,31%	4531.0 / 10000.0	21 / 29
Contre	9,40%	940.0 / 10000.0	4 / 29
Abstention	8,57%	857.0 / 10000.0	4 / 29

Se sont exprimés : 29 / 29

©AVOVENTES.FR

Sans décision, 2ème vote possible à l'article 24.

21 - À la demande de la société Garden City, décision de procéder à la remise en état des chemins de circulation en béton - Art. 25 -1 * Si vote en 2ème lecture - Article 24. (Majorité simple).**

L'assemblée, après examen et discussion, valide le principe de procéder aux travaux de remise en état des chemins de circulation en béton : environ 340m² avec au préalable :

- définition d'une enveloppe budgétaire d'un montant de 20 000,00 € HT conformément au devis validé,
- donne mandat au conseil syndical d'étudier d'autres propositions et de décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum de 20 000,00 € HT, (hors honoraires) et autorise le syndic à passer commande en conséquence ;
- les honoraires du syndic seront limités, pour un montant de 3,00 % HT du marché HT retenu soit 600,00 € HT, (indiquer la somme correspondante) conformément au barème « honoraires de syndic », (suivis administratif, comptable et financier) détaillé sur la présente convocation : (rappel, le syndic n'est pas maître d'œuvre);
- 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 seront appelés en même temps que la diffusion du procès-verbal de la présente assemblée ;

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	70,11%	4437.0 / 6328.0	21 / 29
Contre	14,85%	940.0 / 6328.0	4 / 29
Abstention	13,54%	857.0 / 6328.0	4 / 29

Se sont exprimés : 29 / 29

Se sont opposés à la décision :
(572)

Se sont abstenus :

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions .

Cette résolution est Acceptée à la majorité.

22 - À la demande de la société Garden City, décision de procéder au changement du revêtement de la piscine par un PVC armé - Article 25, (Majorité absolue) - Charges Spéc. Piscine.

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

- définition d'une enveloppe budgétaire d'un montant de 12 000,00 € HT conformément au montant estimé.
- donne mandat au conseil syndical d'étudier d'autres propositions et de décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum de 12 000,00 € HT, (hors honoraires) et autorise le syndic à passer commande en conséquence ;
- les honoraires du syndic seront limités, pour un montant de 3,00 % HT du marché HT retenu, soit 360,00 € HT, (indiquer la somme correspondante) conformément au barème « honoraires de syndic », (suivis administratif, comptable et financier) détaillé sur la présente convocation : (rappel, le syndic n'est pas maître d'œuvre) ;
- 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 ;

L'assemblée demande d'utiliser les fonds détenus par le syndicat sur le « fonds travaux ALUR ». Il est précisé, en tant que de besoin, que les fonds détenus sont réglementairement répartis en charge commune générale et que l'utilisation de ces fonds nécessite, le cas échéant et sous réserve d'approbation de la présente résolution, une restitution préalable « au crédit », (en faveur des copropriétaires) en charge commune générale permettant de répartir les travaux affectés selon le mode de répartition des appels de charges définis précédemment, (si différent). Le solde, (s'il en existe), du « fonds travaux ALUR » non utilisé, reste conservé en détention du syndicat des copropriétaires.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	35,5%	355.0 / 1000.0	17 / 29
Contre	0,00%	0.0 / 1000.0	0 / 29
Abstention	27,70%	277.0 / 1000.0	12 / 29

Se sont exprimés : 29 / 29

©AVOVENTES.FR

Sans décision, 2ème vote possible à l'article 24.

23 - À la demande de la société Garden City, décision de procéder au changement du revêtement de la piscine par un PVC armé - Art. 25-1 * Si vote en 2ème lecture - Article 24. (Majorité simple) - Charges Spéc. Piscine.**

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

- définition d'une enveloppe budgétaire d'un montant de 12 000,00 € HT conformément au montant estimé ;
- donne mandat au conseil syndical d'étudier d'autres propositions et de décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum de 12 000,00 € HT, (hors honoraires) et autorise le syndic à passer commande en conséquence ;
- les honoraires du syndic seront limités, pour un montant de 3,00 % HT du marché HT retenu, soit 360,00 HT, (indiquer la somme correspondante) conformément au barème « honoraires de syndic », (suivis administratif, comptable et financier) détaillé sur la présente convocation : (rappel, le syndic n'est pas maître d'œuvre) ;
- 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.

L'assemblée demande d'utiliser les fonds détenus par le syndicat sur le « fonds travaux ALUR ». Il est précisé, en tant que de besoin, que les fonds détenus sont réglementairement répartis en charge commune générale et que l'utilisation de ces fonds nécessite, le cas échéant et sous réserve d'approbation de la présente résolution, une restitution préalable « au crédit », (en faveur des copropriétaires) en charge commune générale permettant de répartir les travaux affectés selon le mode de répartition des appels de charges définis précédemment, (si différent). Le solde, (s'il en existe), du « fonds travaux ALUR » non utilisé, reste conservé en détention du syndicat des copropriétaires.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	56,17%	355.0 / 632.0	17 / 29
Contre	0,00%	0.0 / 632.0	0 / 29
Abstention	43,82%	277.0 / 632.0	12 / 29

Se sont exprimés : 29 / 29

©AVOVENTES.FR

Cette résolution est Acceptée à la majorité.

24 - À la demande de la société Garden City, décision de procéder à la réfection complète du dallage de la piscine - Article 25. (Majorité absolue) - Charges Spéc. Piscine.

L'assemblée, après examen et discussion, valide le principe de procéder aux travaux de rénovation terrasse piscine comprenant la dépose et la repose de l'abris de piscine estimation à 7 000,00 € HT, dépose dalle, préparation de la surface, fourniture et pose carrelage 390m² :

$(8€+18€+115€) 141€/m^2 = 54 990,00 € HT$

Soit pour la rénovation de la terrasse piscine : 62 000,00 € HT soit 74 400,00 € TTC suivant avec au préalable :

- définition d'une enveloppe budgétaire d'un montant de 62 000,00 € HT conformément au montant estimé.
- donne mandat au conseil syndical d'étudier d'autres propositions et de décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum de 62 000,00 € HT, (hors honoraires) et autorise le syndic à passer commande en conséquence ;
- les honoraires du syndic seront limités, pour un montant de 2 % HT du marché HT retenu soit 1 200,00 € HT, (indiquer la somme correspondante) conformément au barème « honoraires de syndic », (suivis administratif, comptable et financier) détaillé sur la présente convocation : (rappel, le syndic n'est pas maître d'œuvre);
- 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 aux dates prévues ci-après :
- les fonds seront appelés en 4 appels : au 01 mai 2022/ au 01 aout 2022/ au 01 novembre 2022/01 février 2023.

L'assemblée demande d'utiliser les fonds détenus par le syndicat sur le « fonds travaux ALUR ». Il est précisé, en tant que de besoin, que les fonds détenus sont réglementairement répartis en charge commune générale et que l'utilisation de ces fonds nécessite, le cas échéant et sous réserve d'approbation de la présente résolution, une restitution préalable « au crédit », (en faveur des copropriétaires) en charge commune générale permettant de répartir les travaux affectés selon le mode de répartition des appels de charges définis précédemment, (si différent). Le solde, (s'il en existe), du « fonds travaux ALUR » non utilisé, reste conservé en détention du syndicat des copropriétaires.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	35,50%	355.0 / 1000.0	17 / 29
Contre	2,40%	24.0 / 1000.0	1 / 29
Abstention	25,30%	253.0 / 1000.0	11 / 29

Se sont exprimés : 29 / 29

© AVOVENTES.FR

Sans décision, 2ème vote possible à l'article 24.

25 - À la demande de la société Garden City, décision de procéder à la Réfection complète du dallage de la piscine - Art. 25-1 * Si vote en 2ème lecture. - Article 24. (Majorité simple) - Charges Spéc. Piscine.**

L'assemblée, après examen et discussion, valide le principe de procéder aux travaux de rénovation terrasse piscine comprenant la dépose et la repose de l'abris de piscine estimation à 7 000,00 € HT, dépose dalle, préparation de la surface, fourniture et pose carrelage 390m² :
(8€+18€+115€) 141€/m² = 54 990,00 € HT

Soit pour la rénovation de la terrasse piscine : 62 000,00 € HT soit 74 400,00 € TTC suivant avec au préalable :

- définition d'une enveloppe budgétaire d'un montant de 62 000,00€ HT conformément au montant estimé ;
- donne mandat au conseil syndical d'étudier d'autres propositions et de décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum de 62 000,00 € HT, (hors honoraires) et autorise le syndic à passer commande en conséquence ;
- les honoraires du syndic seront limités, pour un montant de 2 % HT du marché HT retenu soit 1 240,00 € HT conformément au barème « honoraires de syndic », (suivis administratif, comptable et financier) détaillé sur la présente convocation : (rappel, le syndic n'est pas maître d'œuvre) ;
- 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 aux dates prévues si après ;
- les fonds seront appelés en 4 appels au 01 mai 2022/ au 01 aout 2022/ au 01 novembre 2022/01 février 2023

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	56,17%	355.0 / 632.0	17 / 29
Contre	3,79%	24.0 / 632.0	1 / 29
Abstention	40,03%	253.0 / 632.0	11 / 29

Se sont exprimés : 29 / 29

©AVOVENTES.FR

Cette résolution est Acceptée à la majorité.

26 - Décision à prendre de procéder à la validation de la mission d'un maître d'œuvre et souscription d'une assurance dommages-ouvrage pour la réalisation des travaux - Article 24. (Majorité simple).

L'assemblée, après examen et discussion, valide le principe de procéder à validation de la mission d'un maître d'œuvre pour la réalisation/mise en œuvre des travaux précédemment adoptés, avec au préalable :

- la définition d'une enveloppe budgétaire d'un montant de de 9 % HT du marché global HT adopté soit un montant de (à compléter en séance suivant les résolutions adoptées) _____ € HT est retenue ;
- le montant de l'assurance dommages-ouvrage pour un montant de 3 % (ou inférieur selon la compagnie retenue) HT du marché HT retenu ;
- 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 (ou décalée sur la base aux dates des appels définies ci-dessous) ;
- les fonds seront appelés en même temps que la diffusion du procès-verbal de la présente assemblée ;

L'assemblée demande d'utiliser les fonds détenus par le syndicat sur le « fonds travaux ALUR ». Il est précisé, en tant que de besoin, que les fonds détenus sont réglementairement répartis en charge commune générale et que l'utilisation de ces fonds nécessite, le cas échéant et sous réserve d'approbation de la présente résolution, une restitution préalable « au crédit » (en faveur des copropriétaires) en charge commune générale permettant de répartir les travaux affectés selon le mode de répartition des appels de charges définis précédemment (si différent). Le solde (s'il en existe), du « fonds travaux ALUR » non utilisé, reste conservé en détention du syndicat des copropriétaires.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	29,56%	1871.0 / 6328.0	11 / 29
Contre	46,71%	2956.0 / 6328.0	12 / 29
Abstention	23,71%	1501.0 / 6328.0	6 / 29

Se sont exprimés : 29 / 29

© AVOVENTES.FR

Cette résolution est Refusée à la majorité.

27 - À la demande de la société Garden City, décision de procéder au remplacement des pompes à chaleurs de la piscine - Article 25. (Majorité absolue) - Charges Spéc. Piscine.

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

- définition d'une enveloppe budgétaire d'un montant de 31 560,00 € HT, (hors socle béton) conformément au devis validé ;
- donne mandat au conseil syndical d'étudier d'autres propositions et de décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum de 34 000,00 € HT, (socle béton inclus - hors honoraires) et autorise le syndic à passer commande en conséquence ;
- les honoraires du syndic seront limités, pour un montant de 2,00 % HT du marché HT retenu soit 630,00 € HT, (indiquer la somme correspondante) conformément au barème « honoraires de syndic », (suivis administratif, comptable et financier) détaillé sur la présente convocation : (rappel, le syndic n'est pas maître d'œuvre) ;
- 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 ;

L'assemblée demande d'utiliser les fonds détenus par le syndicat sur le « fonds travaux ALUR ». Il est précisé, en tant que de besoin, que les fonds détenus sont réglementairement répartis en charge commune générale et que l'utilisation de ces fonds nécessite, le cas échéant et sous réserve d'approbation de la présente résolution, une restitution préalable « au crédit », (en faveur des copropriétaires) en charge commune générale permettant de répartir les travaux affectés selon le mode de répartition des appels de charges définis précédemment, (si différent). Le solde, (s'il en existe), du « fonds travaux ALUR » non utilisé, reste conservé en détention du syndicat des copropriétaires.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	45,50%	455.0 / 1000.0	20 / 29
Contre	10,30%	103.0 / 1000.0	5 / 29
Abstention	7,40%	74.0 / 1000.0	4 / 29

Se sont exprimés : 29 / 29

Se sont abstenus :

Présents et non vo

Sans décision, 2ème vote possible à l'article 24.

28 - À la demande de la société Garden City, décision de procéder au remplacement des pompes à chaleurs de la piscine - Art. 25-1 * Si vote en 2ème lecture- Article 24. (Majorité simple) - Charges Spéc. Piscine.**

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

- *définition d'une enveloppe budgétaire d'un montant de 31 560,00 € HT, (hors socle béton) conformément au devis validé ;*
- *donne mandat au conseil syndical d'étudier d'autres propositions et de décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum de 34 000,00 € HT, (socle béton inclus - hors honoraires) et autorise le syndic à passer commande en conséquence ;*
- *les honoraires du syndic seront limités, pour un montant de 2,00 % HT du marché HT ramené à 631,20€ HT, conformément au barème « honoraires de syndic », (suivi administratif, comptable et financier) détaillé sur la présente convocation : (rappel, le syndic n'est pas maître d'œuvre) ;*
- *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 ;*

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

<i>Vote</i>	<i>Pourcentage</i>	<i>Voix</i>	<i>Nombre de votants</i>
<i>Pour</i>	<i>71,99%</i>	<i>455.0 / 632.0</i>	<i>20 / 29</i>
<i>Contre</i>	<i>16,29%</i>	<i>103.0 / 632.0</i>	<i>5 / 29</i>
<i>Abstention</i>	<i>11,70%</i>	<i>74.0 / 632.0</i>	<i>4 / 29</i>
<i>Se sont exprimés : 29 / 29</i>			

© AVOVENTES.FR

Cette résolution est Acceptée à la majorité.

29 - 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 : **1er semestre 2023**, (sauf imprévu).

- Prévision de 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.

Cette résolution est non soumise au vote.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée le 23 mars 2022 à 18H26MNS19 (GMT+01:00) Paris

Président

Scrutateur

Secrétaire

Cabinet CGS



ARTICLE 42, ALINEA 2 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965 :

"Les dispositions de l'article 2224 du code civil relatives au délai de prescription et à son point de départ sont applicables aux actions personnelles relatives à la copropriété entre copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndic. Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée, sans ses annexes. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionnés au deuxième alinéa du présent article. S'il est fait droit à une action contestant une décision d'assemblée générale portant modification de la répartition des charges, le tribunal judiciaire procède à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30."

Procès Verbal de ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE du 26/04/2023

Les copropriétaires de l'immeuble : **SDC Le Pré de Longvernay** C/o Cabinet C.G.S, 37 Avenue Fouchet 64000, PAU se sont réunis en assemblée générale, à la suite de la convocation que le Syndic 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 :

Ordre du jour

- 1- Election de la présidence de séance - Article 24 (Majorité simple)
- 2- Election au poste de scrutateur de séance - Article 24 (Majorité simple)
- 3- Election au poste de secrétaire de séance - Article 24 (Majorité simple)
- 4- Présentation et approbation des comptes de l'exercice comptable clos au 30/09/2022 - Article 24 (Majorité simple)
- 5- Demande de la société GARDEN CITY : autorisation de contrat de prestation de services entre la société d'exploitation et le syndicat - Article 24 (Majorité simple)
- 6- Budget prévisionnel N+2 - Article 24 (Majorité simple)
- 7- Avance permanente de trésorerie : décision à prendre de maintenir une avance permanente de trésorerie à hauteur maximale de 1/6 du budget prévisionnel - Article 24 (Majorité simple)
- 8- Détermination du montant de la cotisation obligatoire du fonds de travaux - Article 25(Majorité absolue)
- 9- Détermination du montant de la cotisation obligatoire du fonds de travaux *** Si vote en 2ème lecture - Article 24 (Majorité simple)
- 10- Election du syndic, fixation de la durée du mandat et désignation de la personne chargée de la signature du contrat - selon contrat joint de notre Cabinet C.G.S - Article 25(Majorité absolue)
- 11- Election du syndic, fixation de la durée du mandat et désignation de la personne chargée de la signature du contrat - selon contrat joint de notre Cabinet C.G.S *** Si vote en 2ème lecture - Article 24 (Majorité simple)
- 12- Modalités de contrôles des comptes - Article 24 (Majorité simple)
- 13- Election du conseil syndical, appel à candidature et fixation de la durée du mandat - Article 25(Majorité absolue)
- 14- Election du conseil syndical, appel à candidature et fixation de la durée du mandat *** Si vote en 2ème lecture - Article 24 (Majorité simple)
- 15- Candidature de Majorité absolue)
- 15- Candidature de Majorité absolue)
- 16- Candidature de en 2ème lecture - Article 24 (Majorité simple)
- 17- Candidature de é absolue)
- 18- Candidature de e lecture - Article 24 (Majorité simple)
- 19- Candidature de ité absolue)
- 20- Candidature de ne lecture - Article 24 (Majorité simple)
- 21- Candidature de jorité absolue)
- 22- Candldature de 2ème lecture - Article 24 (Majorité simple)
- 23- Candidature de - Article 25(Majorité absolue)
- 24- Candidature de *** Si vote en 2ème lecture - Article 24 (Majorité simple)
- 25- Délégation de pouvoir élargie a confier aux membres du conseil syndical - Article 25(Majorité absolue)
- 26- Délégation de pouvoir élargie à confier aux membres du conseil syndical *** Si vote en 2ème lecture - Article 24 (Majorité simple)
- 27- Consultation du conseil syndical - Article 25(Majorité absolue)
- 28- Consultation du conseil syndical *** Si vote en 2ème lecture - Article 24 (Majorité simple)

- 29- Montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire - Article 25(Majorité absolue)
- 30- Montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire *** Si vote en 2ème lecture - Article 24 (Majorité simple)
- 31- Résolution informative Loi Climat : PPPT (Projet de Plan Pluriannuel de Travaux)/Fonds de Travaux/DPE (Diagnostic de Performance Energétique) - Pas de vote
- 32- Questions diverses - Pas de vote

Il a été dressé une feuille de présence qui tient compte des participations , à distance, en vote par correspondance qui atteste :

Etaient PRESENTS ET/OU REPRESENTES :	28 copropriétaires représentant 5545.0 / 10000.0 ièmes
Etaient ABSENTS :	20 copropriétaires représentant 4455.0 / 10000.0ièmes

© AVOVENTES.FR

La séance a débuté le 26 avr. 2023 à 15:43:29 (GMT+01:00) Paris

1- Election de la présidence de séance- Article 24 (Majorité simple)

Le syndic indiquera la personne candidate à l'élection de la présidence de séance :

La candidature de [AVOVENTES.FR](https://www.avoventes.fr) présent à la présidence de séance est mise aux voix :

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	93,96%	4312.0 / 4589.0	20 / 23
Contre	0,00%	0.0 / 4589.0	0 / 23
Abstention	6,04%	277.0 / 4589.0	3 / 23

Se sont exprimés : 23 / 23

Se sont abstenus

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions

Cette résolution est Acceptée à la majorité

2- Election au poste de scrutateur de séance - Article 24 (Majorité simple)

Le syndic indiquera la personne candidate à l'élection au poste de scrutateur de séance :

La candidature de en qualité de scrutateur de séance est mise aux voix :

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	96,75%	5269.0 / 5446.0	25 / 27
Contre	0,00%	0.0 / 5446.0	0 / 27
Abstention	3,25%	177.0 / 5446.0	2 / 27

Se sont exprimés : 27 / 27

Se sont abstenus :

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions :

Cette résolution est Acceptée à la majorité

3- Election au poste de secrétaire de séance- Article 24 (Majorité simple)

Réglementairement le syndic est d'ordinaire secrétaire de séance (en l'absence de candidature pour le poste).

Le syndic indiquera, le cas échéant, la personne candidate au poste de secrétaire de séance :

La candidature du cabinet C.G.S en qualité de secrétaire de séance est mise aux voix :

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	96,75%	5269.0 / 5446.0	25 / 27
Contre	0,00%	0.0 / 5446.0	0 / 27
Abstention	3,25%	177.0 / 5446.0	2 / 27

Se sont exprimés : 27 / 27

Se sont abstenus :

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions :

Cette résolution est Acceptée à la majorité

4- Présentation et approbation des comptes de l'exercice comptable clos au 30/09/2022- Article 24 (Majorité simple)

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 l'approbation de l'assemblée générale.

L'assemblée générale, après examen et discussion, met aux voix les comptes de l'exercice clos au 30/09/2022

suivant les documents comptables adressés à chaque copropriétaire dans la convocation d'assemblée et approuvé sans réserve en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes s'élevant au montant total de 20 442,60 € dont 20 990,53 € au titre des opérations courantes et un montant de - 547,93 € au titre des opérations exceptionnelles (cf. annexes en PJ).

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 30/09/2022 sont mis aux voix :

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	92,00%	4992.0 / 5446.0	24 / 27
Contre	0,00%	0.0 / 5446.0	0 / 27
Abstention	8,00%	454.0 / 5446.0	3 / 27

Se sont exprimés : 27 / 27

Se sont abstenus :

Cette résolution est Acceptée à la majorité

5- Demande de la société GARDEN CITY : autorisation de contrat de prestation de services entre la société d'exploitation et le syndicat- Article 24 (Majorité simple)

L'assemblée met au vote la décision de valider le contrat de prestation de services soumis par la société d'exploitation GARDEN CITY présenté en annexe de la convocation d'assemblée générale, charge répartie sur la clé de répartition en charge générale commune générale ainsi que la charge piscine telle que prévu dans le règlement de copropriété.

L'assemblée demande l'ajout d'une ligne aux budgets en cours et à venir pour les entretiens des parties communes à hauteur de 43 302,17 € HT soit 51 962,60 € TTC, de telle sorte que la Société GARDEN CITY assurera l'entretien et la maintenance des parties communes du syndicat des copropriétaires comprenant l'entretien de la piscine, le nettoyage/ménage des parties communes, la sécurité le détail par poste est le suivant :

- entretien/ nettoyage des parties communes, gardiennage 31 769,21 € HT en charges communes générales ;
- nettoyage, entretien gestion piscine 11 532,96 € HT en charges piscine ;

Étant établi que la société GARDEN CITY adressera au syndicat une facture trimestrielle à terme à échoir.

La société GARDEN CITY précise que, s'agissant de charges dont la nature est « récupérable » elle procédera au

règlement par substitutions de la quote-part des copropriétaires à bail avec la société d'exploitation.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	81,03%	4413.0 / 5446.0	20 / 27
Contre	6,39%	348.0 / 5446.0	1 / 27
Abstention	12,58%	685.0 / 5446.0	6 / 27

Se sont exprimés : 27 / 27

Se sont opposés à la décision :

Cette résolution est Acceptée à la majorité

6- Budget prévisionnel N+2- Article 24 (Majorité simple)

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 01/10/2023 au 30/09/2024 arrêté à la somme de 24 768,00 euros et sera appelé en 4 échéances égales, exigibles au 1er jour de chaque échéance.

Compte-tenu de la validation de la résolution précédente, le budget est augmenté en conséquence et arrêté à la somme de 76 731,00€.

Après examen et discussion, le budget prévisionnel N+2 est mis aux voix :

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	92,01%	5011.0 / 5446.0	24 / 27
Contre	0,00%	0.0 / 5446.0	0 / 27
Abstention	7,99%	435.0 / 5446.0	3 / 27

Se sont exprimés : 27 / 27

Se sont abstenus
(80)

Cette résolution est Acceptée à la majorité

7- Avance permanente de trésorerie : décision à prendre de maintenir une avance permanente de trésorerie à hauteur maximale de 1/6 du budget prévisionnel - Article 24 (Majorité simple)

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).

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	76,42%	4162.0 / 5446.0	21 / 27
Contre	0,00%	0.0 / 5446.0	0 / 27
Abstention	23,58%	1284.0 / 5446.0	6 / 27

Se sont exprimés : 27 / 27

Cette résolution est Acceptée à la majorité

8- Détermination du montant de la cotisation obligatoire du fonds de travaux - Article 25(Majorité absolue)

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 % (minimum 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 supérieures à l'obligation réglementaire, les termes de la loi ALUR s'appliqueront à hauteur minimale de 5 % du budget prévisionnel.

A ce stade de l'assemblée les résolutions suivantes pourront impacter le budget et le faire évoluer à la hausse, comme à la baisse.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	44,57%	4457.0 / 10000.0	23 / 27
Contre	0,00%	0.0 / 10000.0	0 / 27
Abstention	9,89%	989.0 / 10000.0	4 / 27

Se sont exprimés : 27 / 27

©AVOVENTES.FR

Sans décision

2ème vote possible à l'article 24

9- Détermination du montant de la cotisation obligatoire du fonds de travaux *** Si vote en 2ème lecture- Article 24 (Majorité simple)

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 % (minimum 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 supérieures à l'obligation réglementaire, les termes de la loi ALUR s'appliqueront à hauteur minimale de 5 % du budget prévisionnel.

A ce stade de l'assemblée les résolutions suivantes pourront impacter le budget et le faire évoluer à la hausse, comme à la baisse.

L'assemblée demande en séance que la somme de 15 866,87 euros correspondant à des écritures comptables en attente d'affectation datant de la reprise comptable de l'ancien syndic intègrent le fonds de travaux ALUR de la copropriété.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
------	-------------	------	-------------------

Pour	79,67%	4339.0 / 5446.0	23 / 27
Contre	0,00%	0.0 / 5446.0	0 / 27
Abstention	20,33%	1107.0 / 5446.0	4 / 27

Se sont exprimés : 27 / 27



Cette résolution est Acceptée à la majorité

10- Election du syndic, fixation de la durée du mandat et désignation de la personne chargée de la signature du contrat - selon contrat joint de notre Cabinet C.G.S- Article 25(Majorité absolue)

Le conseil syndical n'a pas souhaité mettre en concurrence le syndic en titre; il n'a pas non plus recueilli de demande en ce sens des autres copropriétaires, ni directement, ni par l'intermédiaire du syndic.

Mention portée à la convocation d'assemblée générale pour satisfaire les dispositions réglementaires de la loi ALUR.

L'assemblée générale nomme le cabinet C.G.S représenté par **titulaire de la carte professionnelle mentions Syndic,**

Gestion, CPI 6402 2018 000 036 400, délivrée le 3 octobre 2021 par la CCI de PAU BEARN.

La garantie financière est assurée par CEGC.

Le syndic est nommé suivant les modalités du contrat joint à la convocation et pour un montant d'honoraires de 11 528,00€ HT/an, en principal.

Le mandat débutera le 01/04/2023 et sera échu en date du 30/03/2024, date à laquelle une assemblée générale aura renouvelé ou élu son syndic, dans les conditions de la majorité requise par la loi et au plus tard dans les six mois qui suivent la clôture du dernier exercice comptable.

La personne élue à la présidence de séance est désignée pour la signature du contrat pour le compte du syndicat.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	45,32%	4532.0 / 10000.0	22 / 27
Contre	0,00%	0.0 / 10000.0	0 / 27

Abstention 9,14%

914.0 / 10000.0

5 / 27

Se sont exprimés : 27 / 27

AVOVENTES.FR

Sans décision

2ème vote possible à l'article 24

11- Election du syndic, fixation de la durée du mandat et désignation de la personne chargée de la signature du contrat - selon contrat joint de notre Cabinet C.G.S * Si vote en 2ème lecture- Article 24 (Majorité simple)**

Le conseil syndical n'a pas souhaité mettre en concurrence le syndic en titre; il n'a pas non plus recueilli de demande en ce sens des autres copropriétaires, ni directement, ni par l'intermédiaire du syndic.

Mention portée à la convocation d'assemblée générale pour satisfaire les dispositions réglementaires de la loi ALUR.

L'assemblée générale nomme le cabinet C.G.S représenté par titulaire de la carte professionnelle mentions Syndic,

Gestion, CPI 6402 2018 000 036 400, délivrée le 3 octobre 2021 par la CCI de PAU BEARN.

La garantie financière est assurée par CEGC.

Le syndic est nommé suivant les modalités du contrat joint à la convocation et pour un montant d'honoraires de 11 528,00€ HT/an, en principal.

Le mandat débutera le 01/04/2023 et sera échu en date du 30/03/2024 date à laquelle une assemblée générale aura renouvelé ou élu son syndic, dans les conditions de la majorité requise par la loi et au plus tard dans les six mois qui suivent la clôture du dernier exercice comptable.

La personne élue à la présidence de séance est désignée pour la signature du contrat pour le compte du syndicat.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	79,58%	4334.0 / 5446.0	21 / 27
Contre	0,00%	0.0 / 5446.0	0 / 27

Abstention

20,42%

1112.0 / 5446.0

6 / 27

Se sont exprimés : 27 / 27

© AVOVENTES.FR

Cette résolution est Acceptée à la majorité

12- Modalités de contrôles des comptes- Article 24 (Majorité simple)

L'assemblée générale devra indiquer les conditions de consultation des comptes et pièces justificatives des charges par les copropriétaires le souhaitant :

- soit lors de la réunion annuelle du conseil syndical prévue à cet effet, en se faisant connaître auprès du conseil syndical ;
- soit le jour fixé par le syndic et précisé lors de l'envoi des convocations.

Ce jour se situera obligatoirement dans le délai de quinze jours entre l'envoi de la convocation et la tenue de l'assemblée générale, conformément à l'article 18.1 de la loi du 10 juillet 1965.

En dehors de ces dates, lorsqu'un copropriétaire voudra consulter les comptes, il devra prendre à sa charge les frais et honoraires relatifs à cette consultation sur la base des vacations horaires prévues dans le contrat de syndic.

Le syndic indique toutefois que les copropriétaires peuvent formuler leur demande de document ou de justificatif par courrier électronique, sous réserve d'en être en possession, le syndic les communiquera.

L'assemblée demande en séance que tous les copropriétaires aient accès à l'ensemble des documents accessibles par le conseil syndical sur leur espace extranet.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	93,48%	5091.0 / 5446.0	25 / 27
Contre	1,84%	100.0 / 5446.0	1 / 27
Abstention	4,68%	255.0 / 5446.0	1 / 27

Se sont exprimés : 27 / 27

Se sont opposés à la décision :

Se sont abstenus : Capimo 121 (255)

Cette résolution est Acceptée à la majorité

13- Election du conseil syndical, appel à candidature et fixation de la durée du mandat- Article 25(Majorité absolue)



Les membres actuels du conseil syndical ainsi que les nouveaux candidats à l'élection du conseil syndical informent de leur candidature.

L'assemblée générale désigne les candidats ci-dessous en qualité de membres du conseil syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et/ou aux dispositions des articles 21, 25 et 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967 et procède à un vote nominatif pour un mandat jusqu'au 30/09/2024.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	52,71%	5271.0 / 10000.0	25 / 27
Contre	0,00%	0.0 / 10000.0	0 / 27
Abstention	1,75%	175.0 / 10000.0	2 / 27

Se sont exprimés : 27 / 27

Se sont abstenus

Cette résolution est Acceptée à la majorité

14- Election du conseil syndical, appel à candidature et fixation de la durée du mandat * Si vote en 2ème lecture- Article 24 (Majorité simple)**



Les membres actuels du conseil syndical ainsi que les nouveaux candidats à l'élection du conseil syndical informent de leur candidature.

L'assemblée générale désigne les candidats ci-dessous en qualité de membres du conseil syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et/ou aux dispositions des articles 21, 25 et 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967 et procède à un vote nominatif pour un mandat jusqu'au 30/09/2024.

La résolution précédente ayant été approuvée, cette résolution est sans objet.

15- Candidature de Article 25(Majorité absolue)

La candidature est mise aux voix :

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	40,91%	4091.0 / 10000.0	22 / 27
Contre	3,48%	348.0 / 10000.0	1 / 27
Abstention	10,07%	1007.0 / 10000.0	4 / 27

Se sont exprimés : 27 / 27

©AVOVENTES.FR

Sans décision

2ème vote possible à l'article 24

16- Candidature de ** Si vote en 2ème lecture- Article 24 (Majorité simple)

La candidature est mise aux voix :

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	71,48%	3893.0 / 5446.0	21 / 27
Contre	6,39%	348.0 / 5446.0	1 / 27
Abstention	22,13%	1205.0 / 5446.0	5 / 27

Se sont exprimés : 27 / 27

©AVOVENTES.FR

Cette résolution est Acceptée à la majorité

17- Candidature d Article 25(Majorité absolue)

La candidature est mise aux voix :

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	50,16%	5016.0 / 10000.0	24 / 27
Contre	0,00%	0.0 / 10000.0	0 / 27
Abstention	4,30%	430.0 / 10000.0	3 / 27
Se sont exprimés : 27 / 27			
Se sont abstenus :			

Cette résolution est Acceptée à la majorité

18- Candidature de [] Si vote en 2ème lecture- Article 24 (Majorité simple)

La candidature est mise aux voix :

La résolution précédente ayant été approuvée, cette résolution est sans objet.

19- Candidature d [] Article 25(Majorité absolue)

La candidature est mise aux voix :

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	50,16%	5016.0 / 10000.0	24 / 27
Contre	0,00%	0.0 / 10000.0	0 / 27
Abstention	4,30%	430.0 / 10000.0	3 / 27
Se sont exprimés : 27 / 27			
Se sont abstenus :			

Cette résolution est Acceptée à la majorité

20- Candidature d [] vote en 2ème lecture- Article 24 (Majorité simple)

La candidature est mise aux voix :

La résolution précédente ayant été approuvée, cette résolution est sans objet.

21- Candidature d [] Article 25(Majorité absolue)

La candidature est mise aux voix :

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	50,16%	5016.0 / 10000.0	24 / 27
Contre	0,00%	0.0 / 10000.0	0 / 27
Abstention	4,30%	430.0 / 10000.0	3 / 27

Se sont exprimés : 27 / 27

Se sont abstenus :

Cette résolution est Acceptée à la majorité

22- Candidature de * Si vote en 2ème lecture- Article 24 (Majorité simple)**

La candidature est mise aux voix :

La résolution précédente ayant été approuvée, cette résolution est sans objet.

23- Candidature d Article 25(Majorité absolue)

La candidature est mise aux voix :

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	46,61%	4661.0 / 10000.0	23 / 27
Contre	0,00%	0.0 / 10000.0	0 / 27
Abstention	7,85%	785.0 / 10000.0	4 / 27

Se sont exprimés : 27 / 27

Sans décision

2ème vote possible à l'article 24

24- Candidature de Si vote en 2ème lecture- Article 24 (Majorité simple)

La candidature est mise aux voix :

Sont entrés et présents :

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	88,47%	4818.0 / 5446.0	23 / 27
Contre	0,00%	0.0 / 5446.0	0 / 27
Abstention	11,53%	628.0 / 5446.0	4 / 27

Se sont exprimés : 27 / 27

Cette résolution est Acceptée à la majorité

25- Délégation de pouvoir élargie à confier aux membres du conseil syndical - Article 25(Majorité absolue)

Sur le fondement des articles 21-1 à 21-5 de la loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée Générale délègue au conseil syndical tous pouvoirs de prendre des décisions relevant de la majorité de l'article 24 de la loi du 10/07/1965 à l'exception de l'approbation des comptes, du budget prévisionnel, des adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires, de toutes concessions et/ou attributions de droit de jouissance privatif à titre personnel et temporaire qu'il soit à titre onéreux ou gratuit et de toute mise en location de parties communes qu'elle soit opérée à titre onéreux ou gratuit.

Cette délégation est accordée au conseil syndical pour une durée maximale de deux ans. Elle est renouvelable par une décision expresse de l'assemblée générale.

Cette délégation ne peut également servir à prendre une décision pour laquelle au moins un des membres du conseil syndical est en situation de conflit d'intérêt.

Dans ce cadre, l'Assemblée Générale alloue au conseil syndical un montant maximum de 5 000,00€ TTC par opération et lui confère parallèlement tous pouvoirs pour fixer le calendrier des appels de fonds nécessaires dans le cas où les dépenses engagées ne pourraient être financées dans le cadre du budget prévisionnel.

L'engagement des dépenses, dans son sens issu du Décret comptable du 14 mars 2005, opéré par le Conseil Syndical au titre de différentes opérations en vertu de cette délégation générale ne pourra être, sur un même exercice comptable, supérieur à un quart du budget prévisionnel de l'exercice comptable en cours.

Les décisions du conseil syndical pour l'exercice de cette délégation de pouvoirs sont prises à la majorité de ses membres. En cas de partage des voix, le président du conseil syndical a voix prépondérante.

Chaque décision prise par le Conseil Syndical en vertu de cette délégation générale devra faire l'objet d'une délibération qui sera compilée dans un recueil ad-hoc et nécessairement transmise au Syndic de la copropriété par tout moyen conférant date certaine, faute de quoi elle restera inopposable à ce dernier et par là même au Syndicat des Copropriétaires. La délibération indiquera la date à laquelle la décision a été prise, l'objet de la décision, les modalités de sa mise en œuvre, le nombre de votants et le vote exprimé ou non de chacun d'entre eux.

La présente délégation de pouvoirs est accordée jusqu'au jour de la prochaine Assemblée Générale.

Le syndic devra refuser d'exécuter une décision du conseil syndical illégale et/ou contraire aux intérêts du Syndicat des copropriétaires (dans ce cas, ce point devra être obligatoirement être inscrit à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée générale).

Le conseil syndical devra établir un rapport écrit en vue de l'information des copropriétaires qui sera joint à la convocation à la prochaine Assemblée générale statuant sur les comptes et rendra compte de l'exercice de sa délégation de pouvoirs lors de ladite Assemblée Générale.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	47,60%	4760.0 / 10000.0	24 / 28
Contre	0,00%	0.0 / 10000.0	0 / 28
Abstention	7,85%	785.0 / 10000.0	4 / 28

Se sont exprimés : 28 / 28

Se sont abstenus :

Sans décision

2ème vote possible à l'article 24

26- Délégation de pouvoir élargie à confier aux membres du conseil syndical * Si vote en 2ème lecture-
Article 24 (Majorité simple)**

Sur le fondement des articles 21-1 à 21-5 de la loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée Générale délègue au conseil syndical tous pouvoirs de prendre des décisions relevant de la majorité de l'article 24 de la loi du 10/07/1965 à l'exception de l'approbation des comptes, du budget prévisionnel, des adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires, de toutes concessions et/ou attributions de droit de jouissance privatif à titre personnel et temporaire qu'il soit à titre onéreux ou gratuit et de toute mise en location de parties communes qu'elle soit opérée à titre onéreux ou gratuit.

Cette délégation est accordée au conseil syndical pour une durée maximale de deux ans. Elle est renouvelable par une décision expresse de l'assemblée générale.

Cette délégation ne peut également servir à prendre une décision pour laquelle au moins un des membres du

conseil syndical est en situation de conflit d'intérêt.

Dans ce cadre, l'Assemblée Générale alloue au conseil syndical un montant maximum de 5 000,00€ TTC par opération et lui confère parallèlement tous pouvoirs pour fixer le calendrier des appels de fonds nécessaires dans le cas où les dépenses engagées ne pourraient être financées dans le cadre du budget prévisionnel.

L'engagement des dépenses, dans son sens issu du Décret comptable du 14 mars 2005, opéré par le Conseil Syndical au titre de différentes opérations en vertu de cette délégation générale ne pourra être, sur un même exercice comptable, supérieur à un quart du budget prévisionnel de l'exercice comptable en cours.

Les décisions du conseil syndical pour l'exercice de cette délégation de pouvoirs sont prises à la majorité de ses membres. En cas de partage des voix, le président du conseil syndical a voix prépondérante.

Chaque décision prise par le Conseil Syndical en vertu de cette délégation générale devra faire l'objet d'une délibération qui sera compilée dans un recueil ad-hoc et nécessairement transmise au Syndic de la copropriété par tout moyen conférant date certaine, faute de quoi elle restera inopposable à ce dernier et par là même au Syndicat des Copropriétaires. La délibération indiquera la date à laquelle la décision a été prise, l'objet de la décision, les modalités de sa mise en œuvre, le nombre de votants et le vote exprimé ou non de chacun d'entre eux.

La présente délégation de pouvoirs est accordée jusqu'au jour de la prochaine Assemblée Générale.

Le syndic devra refuser d'exécuter une décision du conseil syndical illégale et/ou contraire aux intérêts du Syndicat des copropriétaires (dans ce cas, ce point devra être obligatoirement être inscrit à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée générale).

Le conseil syndical devra établir un rapport écrit en vue de l'information des copropriétaires qui sera joint à la convocation à la prochaine Assemblée générale statuant sur les comptes et rendra compte de l'exercice de sa délégation de pouvoirs lors de ladite Assemblée Générale.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	82,27%	4562.0 / 5545.0	23 / 28
Contre	0,00%	0.0 / 5545.0	0 / 28
Abstention	17,73%	983.0 / 5545.0	5 / 28

Se sont exprimés : 28 / 28

©AVOVENTES.FR

Cette résolution est Acceptée à la majorité

27- Consultation du conseil syndical - Article 25(Majorité absolue)

L'assemblée fixe le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical par le syndic est obligatoire : le montant proposé est de 1 000,00 euros T.T.C.

La résolution est mise aux voix :

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	51,16%	5116.0 / 10000.0	25 / 28
Contre	0,00%	0.0 / 10000.0	0 / 28
Abstention	4,29%	429.0 / 10000.0	3 / 28

Se sont exprimés : 28 / 28

Se sont abstenus :

Présents et non vc

Cette résolution est Acceptée à la majorité

28- Consultation du conseil syndical *** Si vote en 2ème lecture- Article 24 (Majorité simple)

L'assemblée fixe le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical par le syndic est obligatoire : le montant proposé est de 1 000,00 euros T.T.C.

La résolution est mise aux voix :

Cette résolution est non votée

29- Montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire - Article 25(Majorité absolue)

L'assemblée décide de fixer à 1 500,00 euros T.T.C. le montant des marchés à partir duquel un appel à concurrence par le syndic est rendu obligatoire.

A partir de ce montant, au moins deux fournisseurs devront être consultés par le syndic.

L'assemblée exonère le syndic de toute responsabilité en ce qui concerne la fourniture effective desdits devis du fait de la situation actuelle extrêmement tendue du marché du bâtiment.

La résolution est mise aux voix :

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	51,91%	5191.0 / 10000.0	26 / 28
Contre	0,00%	0.0 / 10000.0	0 / 28
Abstention	3,54%	354.0 / 10000.0	2 / 28

Se sont exprimés : 28 / 28

Se sont abstenus

Cette résolution est Acceptée à la majorité

30- Montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire * Si vote en 2ème lecture- Article 24 (Majorité simple)**

L'assemblée décide de fixer à 1 500,00 euros T.T.C. le montant des marchés à partir duquel un appel à concurrence par le syndic est rendu obligatoire.

A partir de ce montant, au moins deux fournisseurs devront être consultés par le syndic.

L'assemblée exonère le syndic de toute responsabilité en ce qui concerne la fourniture effective desdits devis du fait de la situation actuelle extrêmement tendue du marché du bâtiment.

La résolution est mise aux voix :

Cette résolution est non votée

31- Résolution informative Loi Climat : PPPT (Projet de Plan Pluriannuel de Travaux)/Fonds de Travaux/DPE (Diagnostic de Performance Energétique) - Pas de vote

1 - Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT):

L'assemblée générale reconnaît avoir été informée des dispositions de l'article 171 de la loi du 22 août 2021, « portant sur la lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets » qui, modifiant les articles 14-1 et 14-2 de la loi du 10 juillet 1965, crée l'obligation d'élaborer projet de plan de travaux qui se transformera ensuite, par le vote des copropriétaires, en plan de travaux.

Cette mesure concernera, à l'issue d'un délai de 15 ans suivant la réception des travaux de construction (puis tous les dix ans), les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation. Elle entrera en vigueur:

- le 1 janvier 2023 pour les immeubles de plus de 200 lots ;
- le 1 janvier 2024 pour les immeubles de 50 à 200 lots ;
- le 1er janvier 2025 pour les copropriétés de moins de 50 lots.

Si l'immeuble a fait l'objet d'un diagnostic technique global en cours de validité ne faisant apparaître aucun besoin de travaux dans les dix prochaines années, le syndicat sera dispensé de l'obligation d'élaborer un plan pluriannuel durant la période de validité du diagnostic.

Le plan, chiffré sur 10 ans, comportera :

- la liste des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants et à la réalisation d'économies d'énergies.
- une estimation sommaire du coût de ces travaux et leur hiérarchisation.
- une proposition d'échéancier pour les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire dans les dix prochaines années (à noter que la liste des travaux ainsi que l'échéancier doivent figurer dans le carnet d'entretien de l'immeuble).

Inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires par le syndic, l'établissement du projet de plan pluriannuel relèvera d'un vote à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, tandis que son adoption (totale ou partielle) nécessitera la majorité de l'article 25 par la première assemblée générale qui suivra l'élaboration ou la révision de ce projet.

2 - Fonds de Travaux :

La loi susvisée prévoit que : « dans les immeubles à destination totale ou partielle d'habitation, le syndicat des copropriétaires constitue un fonds de travaux au terme d'une période de 10 ans à compter de la date de la réception des travaux de construction de l'immeuble, pour faire face aux dépenses résultant :

1. de l'élaboration du projet de plan pluriannuel de travaux mentionné à l'article 14-2 et, le cas échéant, du diagnostic technique global mentionné à l'article L. 731-1 du code de la construction et de l'habitation ;
2. de la réalisation des travaux prévus dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale des copropriétaires ;
3. des travaux décidés par le syndic en cas d'urgence, dans les conditions prévues au troisième alinéa du I de l'article 18 de la présente loi ;
4. des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants et à la réalisation d'économies d'énergie, non prévus dans le plan pluriannuel de travaux ».

Ce fonds est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire à laquelle chaque copropriétaire contribue selon les mêmes modalités que celles décidées pour le versement des provisions du budget prévisionnel. Son montant ne peut être inférieur à 2,5 % du montant des travaux prévus dans le plan adopté et à 5 % du budget prévisionnel. À défaut d'adoption d'un tel plan, le montant de la cotisation annuelle ne peut être inférieur à 5 % de ce budget. L'assemblée générale peut toutefois décider d'un montant supérieur à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Il est prévu que «les sommes versées au titre du fonds de travaux sont attachées aux lots et entrent définitivement, dès leur versement, dans le patrimoine du syndicat des copropriétaires. Elles ne donnent pas lieu à un remboursement par le syndicat des copropriétaires à l'occasion de la cession d'un lot. L'acquéreur peut consentir à verser au vendeur un montant équivalent à ces sommes en sus du prix de vente du lot». Associé à l'élaboration d'un programme chiffré des travaux sur une période de dix ans, ce versement de provisions sur fonds dédié est clairement au service d'une rénovation accélérée des immeubles en copropriété.

3 - Diagnostic de Performance Energétique (DPE):

L'assemblée générale est informée que les dispositions de l'article L 126-31 du Code de la Construction et de l'habitation (modifié par la loi du 22 août 2021 « portant sur la lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets ») font obligation au syndic, cf. résolution suivante.

L'assemblée en prend acte.

Cette résolution est non soumise au vote

32- 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 : premier trimestre 2024 sur site hors vacances scolaires (hors imprévus).
- Prévision de questions à débattre à la prochaine assemblée :
- 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:
- Remarques sur la tenue de l'immeuble :
- 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.

Cette résolution est non soumise au vote

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée le 26 avr. 2023 à 18:06:05 (GMT+01:00) Paris

Le président

Le secrétaire

Les scrutateurs

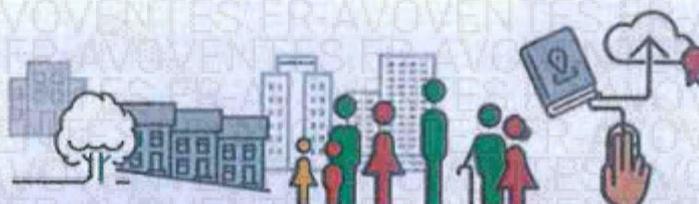
Gestionnaire Copropriété

©AVOVENTES.FR



ARTICLE 42, ALINEA 2 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965 :

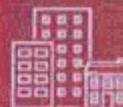
"Les dispositions de l'article 2224 du code civil relatives au délai de prescription et à son point de départ sont applicables aux actions personnelles relatives à la copropriété entre copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat. Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée, sans ses annexes. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa du présent article. S'il est fait droit à une action contestant une décision d'assemblée générale portant modification de la répartition des charges, le tribunal judiciaire procède à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30."



FICHE SYNTHETIQUE DE LA COPROPRIETE AB2-063-428

(conforme aux dispositions de l'article 8-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965)

générée à partir des données mises à jour le 07/07/2021



lieu dit LAUVERNAY

IDENTIFICATION DE LA COPROPRIETE

Nom d'usage de la copropriété		<i>LE PRE LONGVERNAY</i>	
Adresse de référence de la copropriété		<i>lieu dit LAUVERNAY</i>	
Adresse(s) complémentaire(s) de la copropriété		<i>null</i>	
Date d'immatriculation	<i>03/10/2017</i>	Numéro d'immatriculation	<i>AB2-063-428</i>
Date du règlement de copropriété	<i>18/04/2006</i>	N°SIRET du syndicat de copropriétaires	<i>Sans objet</i>

IDENTITE DU REPRESENTANT LEGAL

Représentant légal de la copropriété	<i>C G S de numéro SIRET 49822064900012</i>
Agissant dans le cadre	<i>d'un mandat de syndic</i>
Adresse	<i>C G S 37 AVENUE FOUCHET 64000 PAU</i>
Numéro de téléphone	<i>0559273015</i>

ORGANISATION JURIDIQUE

Type de syndicat	<i>Syndicat principal</i>	
Si le syndicat est un syndicat secondaire	<i>Sans objet</i>	
Spécificités	<input type="checkbox"/> Syndicat coopératif	<input type="checkbox"/> Résidence service

IDENTIFICATION DE LA COPROPRIETE

Nombre de lots	116
Nombre de lots à usage d'habitation, de commerces et de bureaux	116
Nombre de bâtiments	20
Période de construction des bâtiments Année d'achèvement de la construction	De 2001 à 2010 2006

EQUIPEMENTS

Type de chauffage	<input checked="" type="checkbox"/> individuel <input type="checkbox"/> collectif – chauffage urbain <input type="checkbox"/> collectif hors chauffage urbain <input type="checkbox"/> mixte – chauffage urbain <input type="checkbox"/> mixte hors chauffage urbain <input type="checkbox"/> sans chauffage
Nombre d'ascenseurs	0

CARACTERISTIQUES FINANCIERES

Date de début de l'exercice clos	01/10/2019
Date de fin de l'exercice clos	30/09/2020
Date de l'Assemblée Générale ayant approuvé les comptes	28/01/2021
Charges pour opérations courantes	25 918 €
Charges pour travaux et opérations exceptionnelles	0 €
Dettes fournisseurs, rémunérations et autres	318 €
Montant des sommes restant dues par les copropriétaires	24 954 €
Nombre de copropriétaires débiteurs de plus de 300 €	10
Montant du fonds de travaux	4 966 €
Présence d'un gardien ou de personnel employé par le syndicat de copropriétaires	Non

Fiche délivrée par le registre national des copropriétés
le 14/04/2022,
sur la foi des déclarations effectuées par le représentant légal.