



BOUVET CARTIER
IMMOBILIER

TRANSACTION - LOCATION - SYNDIC

**CERTIFIÉ CONFORME
À L'ORIGINAL**

Procès verbal

Copropriété THUYAS 1

Assemblée générale du 30 octobre 2019

Le **30 octobre 2019 à 18:00 heures**, les copropriétaires de l'immeuble sis, 1, Rue Jean Moulin à AMBILLY se sont réunis en assemblée générale au Clos Babuty (salon des mariages) - Rue Jean Jaurès - 74100 Ambilly sur convocation adressée par le syndic.

Il est dressé une feuille de présence signée par chaque copropriétaire entrant en séance.

L'état des signatures, à cet instant, permet de constater qu'il y a 19 copropriétaires présents ou représentés représentant ensemble 1574 millièmes.

L'assemblée générale procède alors à l'élection :

- du Président de séance : est élue à l'unanimité des présents et représentés.
- du Scrutateur : est élu à l'unanimité des présents et représentés.

Le Cabinet BOUVET CARTIER IMMOBILIER, syndic, assure le secrétariat de séance dans les conditions de l'article 15 du décret du 17 mars 1967.

Après vérification de la feuille de présence par le président de l'assemblée, celui-ci constate que :

Récapitulatif des présents et représentés

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	19	15	34
Tantièmes	1574	926	2500

Sont partis au cours de l'assemblée : /

Liste des absents et des non représentés :

Le président, après avoir constaté que l'assemblée générale était régulièrement constituée et pouvait valablement délibérer, ouvre la séance et rappelle l'ordre du jour de cette assemblée.



Résolution N° 1 : Approbation des comptes de l'exercice clos le 30/06/2019.

Après présentation des comptes, il est procédé au vote.

L'assemblée générale approuve sans réserve, en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes des charges de l'exercice du 1/07/2019 au 30/06/2020 dont la liste des dépenses est arrêtée à la somme de 72.058,63 euros comprenant les consommations d'eau chaude au tarif de 13,80 euros le M3, comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire après avoir été vérifiés par le conseil syndical.
Il est précisé que l'approbation des comptes du syndicat par l'assemblée générale ne constitue pas une approbation du compte individuel de chacun des copropriétaires.

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	17	17	34
Tantièmes	1445	1055	2500

Résultat du vote selon l'article 24 (majorité simple) :

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	17	0	0
Tantièmes	1445	0	0

La résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant

Résolution N° 2 : Quitus au syndic.

L'assemblée générale donne quitus au syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 30/06/2019.

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	17	17	34
Tantièmes	1445	1055	2500

Résultat du vote selon l'article 24 (majorité simple) :

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	17	0	0
Tantièmes	1445	0	0

La résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant

Résolution N° 3 : Désignation du syndic.

L'assemblée générale désigne comme syndic le cabinet BOUVET-CARTIER IMMOBILIER 16 Rue de l'Helvétie 74100 AMBILLY.

Le syndic est nommé à compter de ce jour et jusqu'au 31/12/2020.

La mission, les honoraires et les modalités de gestion du syndic seront ceux définis dans le contrat de syndic joint à la convocation de la présente assemblée et dont elle accepte les clauses et conditions.

L'assemblée générale désigne le président de séance pour signer le contrat de syndic adopté au cours de la présente assemblée.

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	17	17	34
Tantièmes	1445	1055	2500

Résultat du vote selon l'article 25 (majorité absolue) :

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	17	0	0
Tantièmes	1445	0	0

La résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant

Résolution N° 4 : Désignation du conseil syndical. Les membres sortants sont :

Election du président par les membres.

Sont candidats au conseil syndical
obtient l'unanimité des votes. En vertu de quoi, l'assemblée générale désigne en qualité de membres du conseil syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967 et ce jusqu'à l'assemblée qui statuera sur les comptes arrêtés au 30/06/2020,

Chaque candidat

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	17	17	34
Tantièmes	1445	1055	2500

Résultat du vote selon l'article 25 (majorité absolue) :

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	17	0	0
Tantièmes	1445	0	0

La résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant

Résolution N° 5 : Lecture et approbation du budget prévisionnel de l'exercice 2020/2021.

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel joint à la présente convocation.
Le budget pour l'exercice du 01/07/2020 au 30/06/2021, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic assisté du conseil syndical. Il est arrêté à la somme de 70.000,00 euros et sera appelé par quart le premier jour de chaque trimestre de l'exercice. Le paiement des appels de provision devra être effectué, par les copropriétaires, au plus tard dans les quinze premiers jours du trimestre.

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	19	15	34
Tantièmes	1574	926	2500

Résultat du vote selon l'article 24 (majorité simple) :

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	19	0	0
Tantièmes	1574	0	0

La résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant

Résolution N° 6 : Ajustement du budget prévisionnel pour l'exercice du 1/07/2019 au 30/06/2020

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des explications présentées par le syndic sur la base du projet de budget modifié joint à la présente convocation d'assemblée générale, délibéré :

Décide de réajuster le budget de l'exercice du 1/07/2019 au 30/06/2020 à la somme de 73.000,00 euros.
Prend acte que le réajustement sera réparti sur les appels de provisions restant à effectuer jusqu'à la fin de l'exercice en cours.

Le paiement des appels de provisions devra être effectué, par les copropriétaires, au plus tard dans les quinze premiers jours du trimestre.

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	19	15	34
Tantièmes	1574	926	2500

Résultat du vote selon l'article 24 (majorité simple) :

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	19	0	0
Tantièmes	1574	0	0

La résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant

Résolution N° 7 : Fonds de travaux – Montant de la cotisation annuelle

L'assemblée générale :

Après avoir pris acte que :

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

- elle peut décider d'un pourcentage supérieur
Après avoir pris connaissance de l'avis du conseil syndical
et après avoir délibéré :

- décide de fixer le montant du fonds de travaux au pourcentage de 5 % du budget prévisionnel annuel.
- le montant sera révisé chaque année en fonction du budget prévisionnel
- ce taux pourra évoluer sur décision d'une nouvelle assemblée générale et à la demande préalable d'un ou plusieurs copropriétaires
- décide que les cédants auront l'obligation d'avertir les nouveaux propriétaires de l'existence de ce fonds de réserve et de ses modalités de fonctionnement ;
- décide que les fonds appelés seront déposés sur un compte LIVRET A copropriété spécialement affecté à cet usage, ouvert auprès de la BNP AMBILLY, dont les intérêts reviendront au syndicat des copropriétaires ;
- autorise le syndic à poursuivre les mêmes appels de fonds au début de l'exercice suivant jusqu'à décision de la prochaine assemblée générale.

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	19	15	34
Tantièmes	1574	926	2500

Résultat du vote selon l'article 25 (majorité absolue) :

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	19	0	0
Tantièmes	1574	0	0

La résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant

Résolution N° 8 : Travaux d'entretien : rénovation de la chaufferie avec le passage au gaz

Devis proposés :

- E2S : 51.000,69 euros TTC (1 chaudière) - CCE 11.531 euros (ce montant peut être modifié en fonction de la date des travaux) = 39.469,69 euros TTC
- Econowatt : 52.555,61 euros TTC (variante 1 chaudière) - CEE 12.160 euros = 40.395,61 euros TTC (ce montant peut être modifié en fonction de la date des travaux), 54.043,34 euros TTC (variante 2 chaudières) - CEE 12.160 euros = 41.883,34 euros TTC (ce montant peut être modifié en fonction de la date des travaux),
- GRDF : branchement gaz : 1.334,34 euros TTC

Les devis ne tiennent pas compte du diagnostic amiante avant travaux ni les travaux de désamiantage

L'assemblée générale, après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis et contrats présentés par le syndic ;
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;
- délibéré ;

- décide d'effectuer les travaux suivants : rénovation de la chaufferie avec le passage au gaz avec la variante de 2 chaudières,

- demande au syndic de négocier avec la société retenue Econowatt pour essayer d'obtenir le tarif de 40.395,61 euros TTC pour la pose de 2 chaudières à condensation

- retient la proposition présentée par l'entreprise Econowatt s'élevant à 40.395,61 euros TTC (déduction faite des certificats d'économie, le montant de 12.160 euros reste à confirmer), de ce fait un budget de 43.000 euros est fixé dans le cas où la valorisation des CEE était moindre que le montant annoncé + 1.334,34 euros TTC pour le branchement de gaz.

Econowatt prévoit la gratuité de contrat d'entretien pendant une année pour un montant de 1.596 euros TTC

et donne mandat au syndic à cet effet ;

- décide que les dépenses seront réparties selon les millièmes chauffage;
- décide que les paiements seront exigibles le 1/01/2020 pour 50% et 1/04/2020 pour 50%
- décide un remboursement de fonds de réserve et de travaux à hauteur de 28.084,54 en même dates d'exigibilité que les appels travaux

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	19	14	33
Tantièmes	638	362	1000

Résultat du vote selon l'article 24 (majorité simple) :

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	18	1	0
Tantièmes	616	22	0

La résolution est ACCEPTÉE

Ont voté contre :

Se sont abstenus : Néant

Résolution N° 9 : Mandat à donner au conseil syndical

SANS OBJET

Résolution N° 10 : Honoraires syndic travaux

L'assemblée générale, après avoir délibéré :

Décide d'allouer au syndic pour la gestion financière et technique des travaux les honoraires suivants :

- Travaux compris entre 2000 et 5000 € HT: 200 euros TTC

- Travaux de 5001 à 100 000 € HT :

1) En cas d'intervention d'un maître d'oeuvre, le syndic aura droit, sur le montant des travaux HT à une rémunération fixée à : 2 % TTC

2) Sans intervention d'un maître d'oeuvre, le syndic aura droit, sur le montant des travaux HT à une rémunération fixée à : 4 % TTC

- Travaux de 100 001 à 300 000 € HT :

1) En cas d'intervention d'un maître d'oeuvre, le syndic aura droit, sur le montant des travaux HT à une rémunération fixée à : 1,9 % TTC

2) Sans intervention d'un maître d'oeuvre, le syndic aura droit, sur le montant des travaux HT à une rémunération fixée à : 3,8 % TTC

- Travaux d'un montant supérieur à 300 000 € HT :

1) En cas d'intervention d'un maître d'oeuvre, le syndic aura droit, sur le montant des travaux HT à une rémunération fixée à : 1,8 % TTC

2) Sans intervention d'un maître d'oeuvre, le syndic aura droit, sur le montant des travaux HT à une rémunération fixée à : 3,6 % TTC

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	19	14	33
Tantièmes	638	362	1000

Résultat du vote selon l'article 24 (majorité simple) :

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	19	0	0
Tantièmes	638	0	0

La résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITE

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant

Résolution N° 11 : Divers (sans vote).

- Discussion sur les travaux de réfection de la toiture.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, le président déclare close la séance à 20H00

Le Président



Le Scrutateur



Le secrétaire de séance



LOI DU 10 JUILLET 1965 - ARTICLE 42 ALINEA 2

«Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent à peine de déchéance être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du Syndic, dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale». Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa ».

Il vous est conseillé de conserver tous les procès-verbaux d'assemblées générales afin de les remettre à l'acheteur, dans l'hypothèse de la vente de votre lot de copropriété.