



Procès verbal

Copropriété THUYAS 1

Assemblée générale du 29 octobre 2020

Le 29 octobre 2020 à 18:00 heures, les copropriétaires de l'immeuble sis, 1, Rue Jean Moulin à AMBILLY se sont réunis en assemblée générale à l'agence, salle chez Mijo, 16 rue de l'Helvétie, 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 17 copropriétaires présents ou représentés représentant ensemble 1437 millièmes.

L'assemblée générale procède alors à l'élection :

- du Président de séance : **est élu(e) à l'unanimité des présents et représentés.**
- du Scrutateur : **est élu(e) 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	17	17	34
Tantièmes	1437	1063	2500

Sont arrivés au cours de l'assemblée : /

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 30/06/2020.

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 66.126,33 euros comprenant les consommations d'eau chaude au tarif de 13,35 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	1437	1063	2500

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

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	17	0	0
Tantièmes	1437	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 30/06/2020.

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	17	17	34
Tantièmes	1437	1063	2500

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

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	17	0	0
Tantièmes	1437	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 31/12/2021.

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	1437	1063	2500

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

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	17	0	0
Tantièmes	1437	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

Chaque candidat 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 30/06/2021,

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	17	17	34
Tantièmes	1437	1063	2500

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

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	17	0	0
Tantièmes	1437	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 2021/2022.

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel joint à la présente convocation. Le budget pour l'exercice du 01/07/2021 au 30/06/2022, 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	17	17	34
Tantièmes	1437	1063	2500

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

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	17	0	0
Tantièmes	1437	0	0

La résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant

Résolution N° 6 : 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 GAILLARD, 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	17	17	34
Tantièmes	1437	1063	2500

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

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	16	1	0
Tantièmes	1385	52	0

La résolution est ACCEPTÉE

Ont voté contre

Se sont abstenus : Néant

Résolution N° 7 : Transfert de la propriété des colonnes électriques au gestionnaire du réseau public d'électricité

L'assemblée générale est informée que :

Conformément aux articles L346-1 et suivants du Code de l'Energie créés par la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (publiée le 24 novembre 2018) :

Les colonnes montantes électriques mises en service à compter de la publication de la loi précitée appartiennent au réseau public de distribution d'électricité.

Les colonnes montantes électriques mises en service avant la publication de la loi précitée appartiendront au réseau public de distribution d'électricité à compter du 23 novembre 2020.

Mais dans ce délai de deux ans, le syndicat des copropriétaires pourra soit :
Notifier au gestionnaire de réseau l'acceptation du transfert définitif au réseau public de distribution d'électricité desdits ouvrages, qui prend alors effet à compter de la notification. Le transfert est effectué à titre gratuit, sans contrepartie pour le gestionnaire de réseau qui ne pourra s'opposer au transfert.

Revendiquer la propriété de ces ouvrages, sauf si le gestionnaire de réseau apporte la preuve que lesdits ouvrages appartiennent déjà au réseau public de distribution d'électricité. Dans cette hypothèse, si le syndicat décidait par la suite de transférer la propriété de ces colonnes au gestionnaire du réseau, il ne pourrait le faire que sous réserve de leur bon état de fonctionnement. Ce transfert sera effectué à titre gratuit sans contrepartie pour le gestionnaire qui ne pourra s'opposer au transfert.

L'assemblée générale, après en avoir délibéré :

Décide d'anticiper le transfert définitif des colonnes montantes électriques de la copropriété au gestionnaire du réseau public d'électricité, à titre gratuit et sans contrepartie.
Elle prend acte que ce transfert interviendra dès la notification de cette décision par le syndic au gestionnaire du réseau.

Dans le cas où la présente décision de transférer les colonnes montantes électriques au gestionnaire du réseau serait rejetée, le syndic notifiera à ce dernier le souhait du syndicat des copropriétaires de rester propriétaire de l'ouvrage.

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	17	17	34
Tantièmes	1437	1063	2500

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

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	17	0	0
Tantièmes	1437	0	0

La résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant

Résolution N° 8 : Autorisation de faire saisir les biens des copropriétaires débiteurs suivants : propriétaire des lots suivants : 38, 10, 273, 282

La dette de [redacted] s'élève à ce jour à la somme de 5.585,22 euros.

Le jugement du 21/01/2020 condamnant [redacted] à payer au syndicat des copropriétaires le montant de 4.682,29 euros n'a pas pu être exécuté : le certificat d'irrecouvrabilité reçu le 14/09/2020.

La seule voie possible reste la saisie des biens du débiteur.

Après avoir délibéré, l'assemblée générale :

-Autorise le syndic :

- à introduire toutes actions en justice pour la poursuite et le recouvrement des charges de copropriété et autres sommes dues par les copropriétaires ci-dessous ;
- à engager toutes voies conservatoires et d'exécution, notamment la saisie immobilière des biens des débiteurs et prend acte qu'à défaut d'enchérisseur, la copropriété sera déclarée adjudicataire d'office pour le montant de la mise à prix ;
- à déterminer le montant de la mise à prix au mieux des intérêts de la copropriété ;
- à donner mainlevée avec ou sans constatation de paiement.

Débiteurs

Numéro de lot dans le règlement de copropriété : 38, 10, 273, 282

Montant de la mise à prix : 15.000,00 €

Montant approximatif des sommes estimées définitivement perdues, le cas échéant : €

-Au cas où la copropriété se trouverait adjudicataire d'office, autorise également le syndic :

- à vendre les biens à l'amiable, pour un montant net minimum pour la copropriété égal à la mise à prix et à percevoir des honoraires de négociation conformes au tarif de l'agence ;
- à procéder, en cas de besoin, aux appels de fonds nécessaires au paiement du prix augmenté des frais et honoraires ;
- à procéder à l'expulsion de tout occupant par toutes voies de droit ;

-Donne mandat au conseil syndical pour déterminer un prix de vente à l'amiable éventuellement différent du montant de la mise à prix ;

-Décide de porter à la charge de tout débiteur les frais et honoraires quelconques exposés pour le recouvrement des sommes dues par les copropriétaires.

-Décide que le produit de la vente sera porté au crédit des comptes de la copropriété; il viendra s'imputer sur les comptes de charges de l'exercice en cours et sera réparti selon les millièmes généraux.

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	17	17	34
Tantièmes	1437	1063	2500

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

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	17	0	0
Tantièmes	1437	0	0

La résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant

Résolution N° 9 : Ratification des travaux d'économie d'énergie : remplacement du calorifugeage des tuyaux d'eau chaude/chauffage, remplacement de l'isolant sur le plancher haut, mise en place de l'isolant dans le local à vélos/chaufferie au niveau du plancher bas

Avis du conseil syndical : Favorable

Devis SBTI confirmés le 17/07/2020 joints

- calorifugeage : 4.303,40 euros TTC mais valorisés grâce aux CEE (certificats d'économie d'énergie) à 0 euros
- isolation du plancher haut (combles) : 4.684,20 euros TTC mais valorisés grâce aux CEE (certificats d'économie d'énergie) à 0 euros
- isolation d'une partie du plancher bas (local à vélos+chaufferie) : 7.597,06 euros TTC mais valorisés grâce aux CEE (certificats d'économie d'énergie) à 0 euros

Dans le cadre du dispositif de transition énergétique le syndic a cherché à valoriser au mieux les certificats d'économie d'énergie pour la copropriété. Des devis ont été demandés (joints à la convocation) pour les travaux cités plus haut.

Une réunion a été organisée le 7/07/2020 par le syndic avec le Conseil Syndical qui a validé les propositions de travaux étant donné qu'ils ne nécessitaient pas un investissement financier de la part des copropriétaires et il fallait confirmer rapidement les devis (avant le 30/09/2020) pour pouvoir bénéficier du dispositif.

Le syndic attend actuellement la prise en charge des travaux commandés

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 de ratifier les travaux suivants : remplacement du calorifugeage des tuyaux d'eau chaude/chauffage, remplacement de l'isolant sur le plancher haut, mise en place de l'isolant dans le local à vélos/chaufferie au niveau du plancher bas

- retient la proposition présentée par l'entreprise SBTI s'élevant à 16.584,66 euros TTC mais valorisés à 0 euros ;

et donne mandat au syndic à cet effet ;

- prend acte que les honoraires du syndic seront calculés conformément au contrat adopté lors de l'assemblée générale du 29/09/2020;

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	17	17	34
Tantièmes	1437	1063	2500

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

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	17	0	0
Tantièmes	1437	0	0

La résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant

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 suivant :

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

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	17	17	34
Tantièmes	1437	1063	2500

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

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	17	0	0
Tantièmes	1437	0	0

La résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant

Résolution N° 11 : Divers (sans vote)

– Information sur l'abattage du saule en partie sec qui endommage via les racines les colonnes d'évacuation d'eau.

– Information : curage des colonnes eaux usées dans les sous sols + regards extérieurs des eaux pluviales – des travaux seront à prévoir pour mettre des réseaux en conformité : séparation des eaux pluviales des eaux usées.

– Point sur les copropriétaires débiteurs :

L'Assemblée à la majorité est d'accord de supprimer le digicode : à l'exception de l

Résolution N° 12 : INFORMATION : Envoi dématérialisé des convocations et procès verbaux des assemblées générales :

L'envoi dématérialisé, c'est à dire sous forme électronique, des convocations et procès-verbaux d'assemblée générale est désormais simplifié et nous vous proposons sa mise en oeuvre conformément aux dispositions du décret n°2020-834 du 2 juillet 2020. Cette solution offre plusieurs avantages : – Gain de temps : Plus besoin de se déplacer à la Poste, réception des recommandés par email n'importe où, n'importe quand – Simplicité d'utilisation : réception par email d'un lien d'accès pour le retrait du recommandé, possibilité d'accepter ou refuser la LRE

– Economie : l'envoi est facturé 3,60 euros par le prestataire que nous avons sélectionné alors que le coût d'un envoi en recommandé papier est en moyenne proche de 7 euros.

Cette économie profite directement au syndicat des copropriétaires en diminuant les frais d'acheminement facturés aux frais réels.

- Conformité légale : la même valeur légale qu'un recommandé papier avec AR et son opposabilité juridique grâce à la conformité au Décret n° 2020-834 du 2 juillet 2020

- Ecologique : moins de production de papier.

Attention, aucune copie papier de la convocation et des annexes ne sera remise par le syndic à l'entrée en séance aux participants à l'assemblée générale.

La souscription à ce service est individuelle. Il suffit de remplir le formulaire d'adhésion et de le remettre au gestionnaire de l'immeuble, soit lors de l'Assemblée Générale soit en l'adressant par courriel ou par lettre recommandée papier à l'agence BOUVET CARTIER Immobilier, syndic de votre copropriété.-----

Coupon réponse :

Voir ci-dessous le formulaire d'accord à compléter :

ACCORD POUR LA DEMATERIALISATION DES NOTIFICATIONS ET MISES EN DEMEURE A TRANSMETTRE PAR LE COPROPRIETAIRE AU SYNDIC PAR LETTRE RECOMMANDEE PAPIER OU ELECTRONIQUE

Je soussigné (Nom, prénom ou raison sociale du copropriétaire)

Demeurant (Adresse postale complète)

Représenté par (le cas échéant) (Nom, prénom ou raison sociale du représentant)

Copropriétaire dans l'immeuble en copropriété

.....

Accepte expressément que les notifications des convocations, des procès-verbaux d'assemblées générales et des mises en demeure qui doivent m'être expédiées dans le cadre des dispositions de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 et du décret 67-223 du 17 mars 1967 modifié, le soient sous forme électronique conformément aux dispositions du décret n°2020-834 du 2 juillet 2020. L'adresse de messagerie électronique à laquelle devront me parvenir les notifications est la

s suivante :@.....

Je confirme cette adresse de messagerie une seconde

fois :@.....Numéro de

téléphone portable obligatoire :En cas d'indivision, l'ensemble des indivisaires devront communiquer l'adresse électronique de leur représentant, ou remplir plusieurs fiches avec les différentes adresses électroniques.

En cas de mandataire, le copropriétaire devra communiquer l'adresse électronique du mandataire.

Je reconnais que l'accès à la boîte aux lettres correspondant à cette adresse électronique et sa consultation sont sous mon entière et pleine responsabilité. En cas de changement d'adresse électronique, je m'engage à informer le syndic par lettre recommandée et/ou à le faire sur mon compte extranet ouvert par le syndic.

Je renonce expressément à la notification par lettre recommandée avec accusé de réception version papier et accepte cette seule notification dématérialisée dans les formes du décret du 2 juillet 2020 par lettre recommandée électronique.

J'ai connaissance de ma faculté de résiliation pour revenir à une diffusion papier. Il me suffira de notifier au syndic cette résiliation par lettre recommandée avec AR version papier ou par lettre recommandée électronique. Cette résiliation prendra effet le lendemain du jour de la réception de la lettre recommandée par le syndic.

Bon pour accord,

Date de mon accord :/...../.....

Nom, prénom, raison sociale :Signature :

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, le président déclare close la séance à 19h45

Le Président

Le Scrutateur

Le secrétaire de séance

©AVOVENTES.FR

| syndic



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.