



BOUVET CARTIER
IMMOBILIER

TRANSACTION - LOCATION - SYNDIC

Procès verbal

Copropriété THUYAS 1

Assemblée générale du 16 novembre 2021

Le **16 novembre 2021 à 17:45 heures**, les copropriétaires de l'immeuble THUYAS 1 sis, 1, Rue Jean Moulin à AMBILLY étaient invités à voter par correspondance sur l'ordre du jour régulièrement adressé par courrier recommandé.

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

L'état des signatures, à cet instant, permet de constater que **20** copropriétaires sont présents : physiquement, à distance, représentés ou votants par correspondance

L'ensemble représentant **1605/2500** millièmes.

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 de présence des copropriétaires

	Copropriétaires	Tantièmes
Présents physiquement	9	659
Présents à distance	0	0
Représentés	11	946
Votants par correspondance	0	0
Absents	14	895
Totaux	34	2500



Le(a) président(e) après avoir constaté que l'assemblée générale était régulièrement constituée et pouvait valablement délibérer.

Résolution n° 1 : Approbation des comptes de l'exercice clos le 30/06/2021.

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 1/07/2020 au 30/06/2021 dont la liste des dépenses est arrêtée à la somme de 35.550,99 euros comprenant les consommations d'eau chaude au tarif de 8,94 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.

La résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE par les personnes ayant pris part au vote.

Votants

	Copropriétaires	Tantièmes
Absents ou non votants	14	895

Votes dans le détail

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	20	0	0
Tantièmes	1605	0	0

Se sont abstenus : Néant

Se sont opposés à la décision : Néant

N'ont pas pris part au vote (*) : Néant

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défaillants, donc comme n'ayant pas voté.

Résolution n° 2 : Quitus au syndic.

L'assemblée générale donne quitus au syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 30/06/2021.

La résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE par les personnes ayant pris part au vote.

Votants

	Copropriétaires	Tantièmes
Absents ou non votants	14	895

Votes dans le détail

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	20	0	0
Tantièmes	1605	0	0

Se sont abstenus : Néant

Se sont opposés à la décision : Néant

N'ont pas pris part au vote (*) : Néant

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défaillants, donc comme n'ayant pas voté.

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 31/12/2022.

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.

La résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE par les personnes ayant pris part au vote.

Votants

	Copropriétaires	Tantièmes
Absents ou non votants	14	895

Votes dans le détail

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	20	0	0
Tantièmes	1605	0	0

Se sont abstenus : Néant

Se sont opposés à la décision : Néant

N'ont pas pris part au vote (*) : Néant

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défaillants, donc comme n'ayant pas voté.

Résolution n° 4 : Désignation du conseil syndical. Les membres sortants sont
Election du président par les membres.

Sont candidats au conseil syndical

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 30/06/2022.

La résolution est **ACCEPTEE A L'UNANIMITE** par les personnes ayant pris part au vote.

Votants

	Copropriétaires	Tantièmes
Absents ou non votants	14	895

Votes dans le détail

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	20	0	0
Tantièmes	1605	0	0

Se sont abstenus : Néant

Se sont opposés à la décision : Néant

N'ont pas pris part au vote (*) : Néant

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défaillants, donc comme n'ayant pas voté.

Résolution n° 4.1 :

La résolution est **ACCEPTEE A L'UNANIMITE** par les personnes ayant pris part au vote.

Votants

	Copropriétaires	Tantièmes
Absents ou non votants	14	895

Votes dans le détail

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	20	0	0
Tantièmes	1605	0	0

Se sont abstenus : Néant

Se sont opposés à la décision : Néant

N'ont pas pris part au vote (*) : Néant

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défaillants, donc comme n'ayant pas voté.

Résolution n° 4.2 :

La résolution est **ACCEPTEE A L'UNANIMITE** par les personnes ayant pris part au vote.

Votants

	Copropriétaires	Tantièmes
Absents ou non votants	14	895

Votes dans le détail

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	20	0	0
Tantièmes	1605	0	0

Se sont abstenus : Néant

Se sont opposés à la décision : Néant

N'ont pas pris part au vote (*) : Néant

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défaillants, donc comme n'ayant pas voté.

Résolution n° 4.3

La résolution est **ACCEPTEE A L'UNANIMITE** par les personnes ayant pris part au vote.

Votants

	Copropriétaires	Tantièmes
Absents ou non votants	14	895

Votes dans le détail

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	20	0	0
Tantièmes	1605	0	0

Se sont abstenus : Néant

Se sont opposés à la décision : Néant

N'ont pas pris part au vote (*) : Néant

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défaillants, donc comme n'ayant pas voté.

Résolution n° 4.4

La résolution est **ACCEPTEE A L'UNANIMITE** par les personnes ayant pris part au vote.

Votants

	Copropriétaires	Tantièmes
Absents ou non votants	14	895

Votes dans le détail

	Oui	Non	Abstentions
--	-----	-----	-------------

Copropriétaires	20	0	0
Tantièmes	1605	0	0

Se sont abstenus : Néant

Se sont opposés à la décision : Néant

N'ont pas pris part au vote (*) : Néant

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défaillants, donc comme n'ayant pas voté.

Résolution n° 4.5 :

Sans Objet

Résolution n° 5 : Lecture et approbation du budget prévisionnel de l'exercice 2022/2023.

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel joint à la présente convocation. Le budget pour l'exercice du 01/01/2022 au 30/06/2023, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic assisté du conseil syndical. Il est arrêté à la somme de **65.000,00 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.

La résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ par les personnes ayant pris part au vote.

Votants

	Copropriétaires	Tantièmes
Absents ou non votants	14	895

Votes dans le détail

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	20	0	0
Tantièmes	1605	0	0

Se sont abstenus : Néant

Se sont opposés à la décision : Néant

N'ont pas pris part au vote (*) : Néant

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défaillants, donc comme n'ayant pas voté.

Résolution n° 6 : Ajustement du budget prévisionnel pour l'exercice du 01/07/2021 au 30/06/2022.

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 01/07/2021 au 30/06/2022 à la somme de **65.000,00 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 provision devra être effectué, par les copropriétaires, au plus tard dans les quinze premiers jours du trimestre.

La résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE par les personnes ayant pris part au vote.

Votants

	Copropriétaires	Tantièmes
Absents ou non votants	14	895

Votes dans le détail

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	20	0	0
Tantièmes	1605	0	0

Se sont abstenus : Néant

Se sont opposés à la décision : Néant

N'ont pas pris part au vote (*) : Néant

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défaillants, donc comme n'ayant pas voté.

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 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.

La résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE par les personnes ayant pris part au vote.

Votants

	Copropriétaires
Absents ou non votants	14

Tantièmes
895

Votes dans le détail

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	20	0	0
Tantièmes	1605	0	0

Se sont abstenus : Néant

Se sont opposés à la décision : Néant

N'ont pas pris part au vote (*) : Néant

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défaillants, donc comme n'ayant pas voté.

Résolution n° 8 : Travaux d'entretien : condamnation de vide-ordures pour des raisons d'hygiène

Devis proposé :

– Serrurerie 74 : 315,15 euros TTC

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 : condamnation de vide-ordures
- retient la proposition présentée par l'entreprise Serrurerie74 s'élevant à 315,15 euros TTC + prévoir une désinfection avant la suppression de la gaine de vide-ordures

et donne mandat au syndic à cet effet ;

- décide que les dépenses seront réparties selon les millièmes bâtiment ;
- décide que les paiements seront compris dans le budget prévisionnel

La résolution est ACCEPTEE par les personnes ayant pris part au vote.

Votants

	Copropriétaires	Tantièmes
Absents ou non votants	13	351

Votes dans le détail

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	15	5	0
Tantièmes	465	184	0

Se sont abstenus : Néant

N'ont pas pris part au vote (*) : Néant

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défaillants, donc comme n'ayant pas voté.

Résolution n° 9 : *Choix d'un maître d'oeuvre ou architecte pour le projet de réfection de la toiture : phase conception*

L'assemblée générale, après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis et contrats notifiés ;
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;
- et après avoir délibéré :

décide de confier la maîtrise d'oeuvre du projet de réfection de la toiture : phase conception

La résolution est ACCEPTEE par les personnes ayant pris part au vote.

Votants

	Copropriétaires	Tantièmes
Absents ou non votants	13	351

Votes dans le détail

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	19	1	0
Tantièmes	627	22	0

Se sont abstenus : Néant

Se sont opposés à la décision :

N'ont pas pris part au vote (*) : Néant

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défaillants, donc comme n'ayant pas voté.

Résolution n° 9.1 : Devis Plenetude : 3.108,00 euros TTC

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 ;

- retient la proposition présentée par l'entreprise Plenetude s'élevant à 3.108,00 euros TTC ;

et donne mandat au syndic à cet effet ;

- décide que les dépenses seront réparties selon les millièmes bâtiment ;
- décide que les paiements sont prévus le 2/01/2022 pour 100%

La résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ par les personnes ayant pris part au vote.

Votants

	Copropriétaires	Tantièmes
Absents ou non votants	13	351

Votes dans le détail

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	20	0	0
Tantièmes	649	0	0

Se sont abstenus : Néant

Se sont opposés à la décision : Néant

N'ont pas pris part au vote (*) : Néant

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défaillants, donc comme n'ayant pas voté.

Résolution n° 9.2 : Devis Variance : 3.660,00 euros TTC

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 ;

- retient la proposition présentée par l'entreprise Variance s'élevant à 3.660,00 euros TTC ;

et donne mandat au syndic à cet effet ;

- décide que les dépenses seront réparties selon les millièmes bâtiment ;
- décide que les paiements sont prévus le 2/01/2022 pour 100%

La résolution est REFUSEE par les personnes ayant pris part au vote.

Votants

	Copropriétaires	Tantièmes
Absents ou non votants	13	351

Votes dans le détail

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	0	20	0
Tantièmes	0	649	0

Se sont abstenus : Néant

Se sont opposés à la décision : Néant

N'ont pas pris part au vote (*) : Néant

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défaillants, donc comme n'ayant pas voté.

Résolution n° 10 : Autorisation de faire saisir les biens des copropriétaires débiteurs suivants : propriétaires des lots suivants 54 (appartement), 35, (cave), 289 (garage)

Dette vis-à-vis du syndicat au jours de l'envoi de la convocation : 5.094,05 euros

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 : successior

Numéro de lot dans le règlement de copropriété : 54, 35, 289

Montant de la mise à prix : 20.000,00 €

Montant approximatif des sommes estimées définitivement perdues, le cas échéant : 0 €

-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.

Le syndic a reçu une information que [redacted] a accepté la succession [redacted] et qu'il devra prendre contact rapidement avec l'agence pour solder la dette. Dans le cas du paiement de la dette, la procédure de saisie ne sera pas engagée.

La résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE par les personnes ayant pris part au vote.

Votants

	Copropriétaires	Tantièmes
Absents ou non votants	14	895

Votes dans le détail

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	20	0	0
Tantièmes	1605	0	0

Se sont abstenus : Néant

Se sont opposés à la décision : Néant

N'ont pas pris part au vote (*) : Néant

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

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

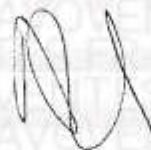
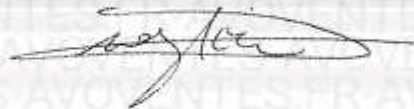
Le Président

Le Scrutateur

Le secrétaire de séance

| *syndic*

©AVOVENTES.FR



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.