

CABINET AVENEL & LINTOT

24 Place de la Haute Vieille Tour

76000 ROUEN

TEL 02 35 72 77 01

**PROCES VERBAL
ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DU MARDI 04 JUIN 2024**

Copropriété : OVALII

27 quater rue aux Anglais
76100 ROUEN

Mesdames et Messieurs les Copropriétaires de l'immeuble sis au :
27 quater rue aux Anglais 76100 ROUEN
se sont réunis en assemblée générale Ordinaire laquelle s'est tenue le :

Mardi 04 Juin 2024 à 10:00

à

**Au Cabinet AVENEL & LINTOT
Salle de réunion copropriété
24 place de la Haute Vieille Tour
76 000 ROUEN**

Il a été dressé une feuille de présence qui a été signée par tous les copropriétaires présents et par les mandataires de ceux qui s'étaient faits représenter.

D'après la feuille de présence tenue à l'entrée de la salle de réunion, il est constaté que :

Sont présents ou représentés :

12 copropriétaire(s) sur 33 au total représentant ensemble 6491/10000 tantièmes

Sont absents et non représentés :

21 copropriétaire(s) totalisant 3509/10000 tantièmes

©AVOVENTES.FR

Il est rappelé que l'assemblée a été appelée à statuer sur l'ordre du jour suivant :

ORDRE DU JOUR

1. **Désignation du Président de séance**
Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés
2. **Désignation d'un ou plusieurs scrutateurs**
Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés
3. **Désignation du Secrétaire de séance**
4. **Compte-rendu de gestion du cabinet Avenel & Lintot.**
5. **Rapport du Conseil syndical**
6. **Approbation des comptes de l'exercice clos**
Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés
7. **Quitus au Syndic pour sa gestion**
Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés
8. **Approbation du Budget prévisionnel du prochain exercice**
Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés
9. **Renouvellement du Syndic**
Article 25/25-1, Majorité absolue de tous les membres et second tour à l'article 24
10. **Nomination des membres du conseil syndical.**
Article 25/25-1, Majorité absolue de tous les membres et second tour à l'article 24
11. **Information relative à l'assurance responsabilité civile**
12. **Avance temporaire de trésorerie**
Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés
13. **Information sur le fonds de travaux**

-----0000000-----

1. Désignation du Président de séance

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Résolution :

L'assemblée générale désigne comme Président de séance : . CDC HABITAT

Ont participé au vote 12 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 33, représentant 6491/10000 tantièmes.

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

6491 / 6491	Votes POUR	12 / 12
0 / 6491	Votes CONTRE	0 / 12
0 / 6491	Votes ABSTENTION	0 / 12

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24

Se sont exprimés : 12 copropriétaires sur 12 copropriétaires présents et représentés, totalisant 6491 tantièmes sur 6491

Ont voté par correspondance : 10 copropriétaires sur 12 totalisant 1420 sur 6491

2. Désignation d'un ou plusieurs scrutateurs

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Résolution :

L'assemblée générale désigne en qualité de scrutateur :

Ont participé au vote 12 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 33, représentant 6491/10000 tantièmes.

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

6491 / 6491	Votes POUR	12 / 12
0 / 6491	Votes CONTRE	0 / 12
0 / 6491	Votes ABSTENTION	0 / 12

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24

Se sont exprimés : 12 copropriétaires sur 12 copropriétaires présents et représentés, totalisant 6491 tantièmes sur 6491

Ont voté par correspondance : 10 copropriétaires sur 12 totalisant 1420 sur 6491

3. Désignation du Secrétaire de séance

Résolution :

L'assemblée générale prend acte de la tenue du secrétariat de séance par le cabinet Avenel & Lintot, en sa qualité de syndic de la copropriété.

4. Compte-rendu de gestion du cabinet Avenel & Lintot.

Résolution :

Conseil syndical : Le cabinet Avenel & Lintot a reçu le conseil syndical le **10/04/2024** en vue de la vérification des comptes, l'élaboration du budget et la préparation de l'ordre du jour de la présente assemblée générale.

Visite technique de la copropriété : Le cabinet Avenel & Lintot a procédé à sa visite annuelle le **05/12/2023**.

Répartition de la consommation d'eau : Le cabinet Avenel & Lintot précise que la consommation d'eau est répartie en fonction :

- De la relève des compteurs divisionnaire par la Métropole de Rouen. Chaque occupant doit souscrire à un contrat de fourniture d'eau auprès de la Métropole. L'abonnement et le différentiel de consommation d'eau entre le compteur général et les compteurs individuels sont imputés dans les charges, augmenté des éventuelles consommations individuelles qui n'ont pas fait l'objet d'un abonnement de la part des occupants. Dans ce dernier cas, le cabinet Avenel & Lintot imputera privativement sur le compte des propriétaires concernés, les consommations qui n'avaient pas fait l'objet d'un abonnement.

Dépenses : Le cabinet Avenel & Lintot informe les copropriétaires que les dépenses sur l'exercice écoulé sont supérieures au budget voté. Ce dépassement s'explique principalement par des dépenses d'**entretien**.

Budget : Le budget pour le prochain exercice soumis à l'approbation des copropriétaires est en augmentation par rapport au budget actuel, voté lors de la précédente assemblée générale annuelle.

Travaux votés en ag : Lors de la précédente assemblée générale, il n'y a eu aucuns travaux votés.

Procédure : il n'y a pas de procédure en cours actuellement dans la copropriété. Il est néanmoins ici précisé que les lots 39, 203 et 234 ont fait l'objet d'une vente par adjudication par l'un des créancier de la copropriété. Conformément à la réglementation, le cabinet Avenel & Lintot a fait opposition à la vente afin que le syndicat des copropriétaires bénéficie des sommes dues par le copropriétaire débiteur. A ce jour, la vente par adjudication nous a été notifiée et nous sommes dans l'attente de la quittance établie par l'avocat du poursuivant afin que la procédure de distribution puisse être réalisée et que le débiteur puisse recouvrer ses dettes auprès du syndicat des copropriétaires.

Collecte des déchets : Le cabinet Avenel & Lintot rappelle que les règles locales en matière de tri des déchets ainsi que l'adresse, les horaires et les modalités d'accès des déchetteries sont précisés sur le site de la Métropole de Rouen : www.metropole-rouen-normandie.fr.

Espace Client : Les propriétaires peuvent accéder à de nombreux documents sur leur espace client (documents comptables, règlement de copropriété, contrats, procès-verbaux d'assemblée générale, diagnostics techniques). Les propriétaires peuvent aussi voter par correspondance "en ligne" ou consulter le relevé de dépenses de l'exercice en cours avec possibilité de consulter les factures correspondantes. L'espace client est accessible via internet www.avenel-lintot.fr rubrique accéder à mes documents.

Nouveaux services : Les propriétaires peuvent recevoir désormais les convocations d'assemblées générales par lettre recommandée électronique (LRE). Ils peuvent également recevoir les documents comptables (appel de fonds, régularisation de charges) par simple courriel. **Pour bénéficier de ces services, il suffit de compléter le bulletin d'adhésion joint à la convocation** et le retourner soit par mail (uniquement à cette adresse : copropriete@avenel-lintot.fr), soit par courrier ou en le remettant lors de l'assemblée générale.

5. Rapport du Conseil syndical

Résolution :

Compte rendu de l'exécution de la mission du Conseil syndical.

6. Approbation des comptes de l'exercice clos

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Résolution :

L'assemblée générale après avoir examiné les documents joints à la convocation et en avoir délibéré, approuve les comptes présentés par le syndic arrêtés à la date du **31/12/2023** pour un montant de **37 003.02 €**, l'état financier du syndicat des copropriétaires (situation de trésorerie, solde des copropriétaires débiteurs et créditeurs, factures dues à la fin de l'exercice), les annexes, les répartitions et les imputations, l'ensemble des pièces étant jointes à la présente convocation.

L'Assemblée Générale est informée qu'en l'application de l'article 6-2 du décret du 17 mars 1967, le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

Ce solde figure dans le projet d'état individuel de répartition (colonne "régularisation des charges budget") de l'annexe 1. Le relevé de compte de copropriété faisant état de la répartition définitive des charges sera transmis par courrier, à chaque copropriétaire, après l'assemblée générale.

Ont participé au vote 12 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 33, représentant 6491/10000 tantièmes.

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

6491 / 6491
0 / 6491

Votes POUR
Votes CONTRE

12 / 12
0 / 12

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24

Se sont exprimés : 12 copropriétaires sur 12 copropriétaires présents et représentés, totalisant 6491 tantièmes sur 6491

Ont voté par correspondance : 10 copropriétaires sur 12 totalisant 1420 sur 6491

© AVOVENTES.FR

7. Quitus au Syndic pour sa gestion

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Résolution :

L'assemblée générale donne quitus au Cabinet Avenel & Lintot pour sa gestion de l'exercice clos au 31/12/2023.

Ont participé au vote 12 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 33, représentant 6491/10000 tantièmes.

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

6491 / 6491	Votes POUR	12 / 12
0 / 6491	Votes CONTRE	0 / 12
0 / 6491	Votes ABSTENTION	0 / 12

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24

Se sont exprimés : 12 copropriétaires sur 12 copropriétaires présents et représentés, totalisant 6491 tantièmes sur 6491

Ont voté par correspondance : 10 copropriétaires sur 12 totalisant 1420 sur 6491

© AVOVENTES.FR

8. Approbation du Budget prévisionnel du prochain exercice

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Résolution :

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, approuve le projet de budget prévisionnel joint à la convocation, du 01/01/2025 au 31/12/2025 pour une somme de 36 000.00 €.

Celui-ci sera appelé par provisions égales au quart du budget voté, exigibles le premier jour de chaque trimestre civil.

Ont participé au vote 12 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 33, représentant 6491/10000 tantièmes.


EL G

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

6491 / 6491	Votes POUR	12 / 12
0 / 6491	Votes CONTRE	0 / 12
0 / 6491	Votes ABSTENTION	0 / 12

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24

Se sont exprimés : 12 copropriétaires sur 12 copropriétaires présents et représentés, totalisant 6491 tantièmes sur 6491

Ont voté par correspondance : 10 copropriétaires sur 12 totalisant 1420 sur 6491

©AVOVENTES.FR

9. Renouvellement du Syndic

Article 25/25-1, Majorité absolue de tous les membres et second tour à l'article 24

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Résolution :

L'assemblée générale renouvelle le cabinet Avenel & Lintot comme syndic. Le mandat rentrera en vigueur le **01/07/2024** pour se terminer le **30/06/2027**. La mission, les honoraires et modalités de gestion du Syndic sont ainsi définis dans le contrat joint à la convocation dont l'assemblée générale accepte les clauses.

L'assemblée générale autorise le(a) président(e) de séance à signer en séance le contrat de syndic.

Ont participé au vote 12 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 33, représentant 6491/10000 tantièmes.

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

6491 / 10000	Votes POUR	12 / 33
0 / 10000	Votes CONTRE	0 / 33
0 / 10000	Votes ABSTENTION	0 / 33

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 25/25-1

Ont voté par correspondance : 10 copropriétaires sur 12 totalisant 1420 sur 6491

©AVOVENTES.FR

10. Nomination des membres du conseil syndical.

Article 25/25-1, Majorité absolue de tous les membres et second tour à l'article 24

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Résolution :

Le cabinet Avenel & Lintot informe les copropriétaires que suivant ordonnance 2019-1101 du 30/10/2019 applicable à compter du 1er juin 2020, lorsque le syndicat des copropriétaires comporte au plus cinq lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, ou lorsque le budget prévisionnel moyen du syndicat des copropriétaires sur une période de trois exercices consécutifs est inférieur à 15 000 €, le syndicat ne sera pas tenu de constituer un conseil syndical.



Après appel à candidatures sont candidats, pour une durée de mandat égale à celle du mandat de syndic CDC

Ont participé au vote 12 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 33, représentant 6491/10000 tantièmes.

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

6491 / 10000	Votes POUR	12 / 33
0 / 10000	Votes CONTRE	0 / 33
0 / 10000	Votes ABSTENTION	0 / 33

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 25/25-1

Ont voté par correspondance : 10 copropriétaires sur 12 totalisant 1420 sur 6491

©AVOVENTES.FR

11. Information relative à l'assurance responsabilité civile

Résolution :

Au terme de l'art 9-1 de la loi du 10 juillet 1965, chaque copropriétaire est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre en sa qualité soit de copropriétaire occupant, soit de copropriétaire non occupant (par exemple, en cas de location).

Chaque syndicat des copropriétaires est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre.

Le cabinet Avenel & Lintot précise que la garantie responsabilité civile individuelle est en général, incluse dans la garantie Propriétaire Non Occupant (assurance PNO).

12. Avance temporaire de trésorerie

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Résolution :

L'Assemblée Générale, conformément à l'article 35 du décret du 17 mars 1967 modifié par le décret du 02/07/2020, décide de constituer une avance de trésorerie pour pallier au manque de trésorerie du syndicat des copropriétaires. L'assemblée générale prend acte que cette avance est d'une durée limitée et remboursable, à échéance, aux copropriétaires.

La date d'exigibilité de l'appel de fonds est fixée au 01/07/2024.

Le montant de l'avance est fixé à 5 000.00 €

La date d'échéance est fixée à la date de la prochaine assemblée générale annuelle approuvant les comptes.

Ont participé au vote 12 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 33, représentant 6491/10000 tantièmes.

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

6269 / 6386	Votes POUR	10 / 11
117 / 6386	Votes CONTRE	1 / 11



EL C

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24

Se sont exprimés : 11 copropriétaires sur 12 copropriétaires présents et représentés, totalisant 6386 tantièmes sur 6491

Se sont opposés à la proposition : 1 copropriétaires sur 11, totalisant 117 tantièmes sur 6386

Liste des opposants :

Se sont abstenus : 1 copropriétaires sur 12, totalisant 100 tantièmes sur 6491

13. Information sur le fonds de travaux

Résolution :

Ce fonds est une cotisation annuelle obligatoire versée par les copropriétaires selon les mêmes modalités que celles applicables au versement des provisions du budget prévisionnel. Ces cotisations seront versées sur un compte séparé rémunéré au profit du syndicat des copropriétaires. Les 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 sauf en cas de demande expressément formulée.

Le montant du fonds travaux ne peut être inférieur à 5 % du budget prévisionnel mais l'assemblée générale peut décider d'un pourcentage supérieur.

Néanmoins, la loi prévoit néanmoins quelques exceptions pour :

- Les immeubles neufs en copropriété pendant 10 ans ;
- Les copropriétés de moins de 10 lots qui auront pris la décision à l'unanimité de ne pas instituer de fonds de travaux ;
- Les copropriétés dont le diagnostic technique global fait apparaître l'absence de besoins de travaux au cours des 10 prochaines années.

La copropriété ayant été livrée en novembre 2016, elle n'est pour l'instant pas concernée par cette obligation de constituer un fonds travaux et devra fixer le taux de cotisation au fonds travaux au plus tard en 2026.

Plus rien ne figurant à l'ordre du jour et plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 10:45.

Important : " 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. 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." (Art. 42 modifié de la loi du 10/07/65).


EL 0