



ASGS
125 Rue gilles Martinet
34000 Montpellier
Tel : 04 67 42 18 78
E-Mail : contact@asgs.fr

Le syndic de votre résidence services !

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES VALENCE 26000 VALENCE

Le mardi 01 décembre 2020 à 14h30, les copropriétaires régulièrement convoqués par le syndic se sont réunis par VISIOCONFERENCE, comme autorisé par l'ordonnance n°2020-595 du 20 mai 2020

Copropriétaires présents et représentés:

BAYET Olivier (61) - BOCAGE Martine (65) - CROLARD Stéphane (71) - CUER Philippe (55) - DECORRUEE Catherine (70) - DUCROS Eveline (29) représentant DENES Caroline (28) - DUFOUR Anthony (70) - FAILLENET Raymond (68) représentant FOUQUET Frédéric (66), FREUND Etienne (66), HERBOURG François (69), LACROIX Philippe (73), LAVAL Frédéric (68), LONCELLE Sylvie (21), MAYRAND Philippe (15), ROUVIERE Didier (68), SALGON Josette (78), VICTOR FORGUE Julie (151), WACHET Didier (137), WONJAMOUNA Moïse (67) - GEVAUX Fabienne (164) - KELLER Alexandre (67) - KOSCIAN Wojciech (63) - LAMOUREUX Vincent (104) - LATTES Serge (69) - LAUFFENBURGER Patrice (71) - LEPAGE Marc et Cristelle (94) - MARCOUX Jean-Luc (90) - MONLOUP Thierry (169) - MONTEL Alain et Ginette (70) - PITETTE Claire (68) - RACHID Hocine (106) - ROMANIER Albert (62) - ROUAT Danielle (69) - SALINS Gérard (114) - SCHERER Gilles (68) représentant APPART CITY (754), BASCOU Bernard (73), BESNARD. André (83), BEZARD Philippe (69), CATALANO Tino (106), CHACUN Loïc (73), CHARVET Christian (77), FLICHY Antoine (69), FONT Bernard (70) - SENA Maxime (15) représenté par Mr DUCROS - TIQUET Bruno (72) - VALENTIN Marie-Christine (24) - VIEILLARD André (92) - VIOLLET Philippe (70) -

sont présents ou représentés : 51 / 113 copropriétaires, totalisant
4491 / 10000 tantièmes généraux.

Copropriétaires absents ou non représentés :

M. AFONSO DE BARROS (64), Mme ATHALYS Jeannie (73), M. ATTWOOD (18), SCI BARBAZA M. RICARD Didier (48), M. et Mme BARDOT et CALAIS (65), M. BARNIER Jean Pierre (19), M. BARUCH Sylvain (16), M. ou Mme BELIANDO Jean-Charles (15), M. et Mme BESSON Jacques (134), M. et Mme BOHIC et RASSAT (69), M. et Mme BORNIA David (80), Mme BOSSE PLATIERE Nicole (72), M. ou Mme BOUTONNET Cédric (18), M. et Mme BROCARD Christian (131), M. et Mme CAPIZZI Stéphane (70), M. CAROLINE François (66), M. CHERMANN Olivier (150), M. et Mme DASSONVILLE Alain (159), M. DEGENETAIS Eric (80), M. ou Mme DELLA ROSA Christiane ou Franck (37), M. DEVES (76), M. DURAND Bruno (65), Mme EVIN Patricia (68), M. et Mme FAURE Didier (67), M. et Mme FOUGEROUSE Flavien (73), M. FREYDIER Fabrice (19), M. et Mme GASNER Denis (171), M. et Mme GHIGI J-Jacques (111), Mme GOUAIT Josiane (242), Melle GUILLEMET Brigitte (65), M. et Mme KENNEL Roger (82), M. KRUMMENACKER Jonathan (67), M. LEIPP Christophe (146), M. LEMASSON Pascal (141), M. et Mme LEVALLOIS et FAUVEL David et Corinne (73), M. LIBSIG Vincent (65), M. et Mme LUYAT Paul et Marylène (163), M. MALICOT William (70), M. MARTY Sebastien (64), M. MATHIOT Sébastien (71), M. et Mme MEGLY Gérard (73), M. et Mme MICHEL Olivier (113), M. et Mme MOLINE Christian (69), Mme MOLLEX Florence (148), M. NGUYEN (20), M. et Mme NICOLOSI Jérémie (108), Melle PANANCEAU Claire (168), M. et Mme PARISSÉ Olivier (149), M. PEIGNON J-Pascal (67), M. ou Mme PINARD Philippe (131), M. POSE Lucas (16), M. et Mme PRUDENT Frederic (66), M. RAPHEL Didier (101), Melle RAPP Béatrice (97), M. et Mme REYMOND et CARDENAS (109), Mme ROBERT Pascale (116), Mme SCHAEFFER Dominique (140), M. SCHMELZER Laurent (68), M. et Mme SOHIER et ROBERT (96), M. THIBAUT Jean-Louis (72), M. et Mme WEBER Christian (166), M. et Mme WOEHLY J-Marie (133),

sont absents ou non représentés : 62 / 113 copropriétaires, totalisant
5509 / 10000 tantièmes généraux.

L'assemblée passe à l'ordre du jour.

Question n° 01

Désignation du Président de séance

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale désigne Monsieur SCHERER en qualité de président de séance.

Vote(nt) **POUR** : 51 copropriétaire(s) totalisant 4491 / 4491 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires
présents ou représentés.

Question n° 02

Désignation des Scrutateurs

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale désigne Monsieur FAILLENET en qualité de scrutateur.

Vote(nt) **POUR** : 51 copropriétaire(s) totalisant 4491 / 4491 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires
présents ou représentés.

Question n° 03

Désignation du Secrétaire de l'Assemblée

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale désigne en qualité de secrétaire Mme VANGYSEL représentant la société AGSG.

Vote(nt) **POUR** : 51 copropriétaire(s) totalisant 4491 / 4491 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires
présents ou représentés.

Question n° 04

Désignation des membres du Conseil syndical

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

Historique

Actuellement, Le Conseil syndical est composé de huit membres : Mme DUCROS, Mme SALINS, Mr BARUCH, Mr SCHERER, Mr FAILLENET, Mr MARCOUX, Mr LAMOUREUX, Mr LIBSIG.

L'assemblée générale désigne en qualité de membres du conseil syndical, Mme DUCROS, Mme SALINS, Mr BARUCH, Mr SCHERER, Mr FAILLENET, Mr MARCOUX, Mr LAMOUREUX, Mr LIBSIG, et ce pour une durée de 1 an à compter de ce jour.

Vote(nt) **POUR** : 51 copropriétaire(s) totalisant 4491 / 10000 tantièmes.

Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après

La majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

Vote(nt) **POUR** : 51 copropriétaire(s) totalisant 4491 / 4491 tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires
présents ou représentés .

DS
GS RF

Question n° 05**Approbation des comptes de l'exercice du 01/07/2019 au 30/06/2020**

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale, après avoir examiné les documents comptables joints à la convocation, soit :

- l'état financier présentant l'état des créances et dettes et la situation financière du syndicat des copropriétaires (annexe 1),
- le compte de gestion général présentant, par nature, les charges et les produits de l'exercice (annexe 2)
- le compte de gestion pour opérations courantes par clés de répartition (annexe 3)
- les travaux et opérations exceptionnelles votés, et clôturés dans l'exercice (annexe 4)
- l'état des travaux de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles votés non encore clôturés à la fin de l'exercice écoulé (annexe 5),

Approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes des recettes et des charges de l'exercice clos le 30/06/2020 arrêtés à 15.112,84 €.

Elle reconnaît que les comptes sociaux étaient joints à la convocation de la présente assemblée.

Vote(nt) **POUR** : **50** copropriétaire(s) totalisant **4399 / 4399** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **92 / 4491** tantièmes.

Se sont abstenus : VIEILLARD André (92),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires
présents ou représentés

Question n° 06**Quitus au syndic**

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale donne quitus au syndic pour sa gestion de l'exercice clos le 30/06/2020.

Vote(nt) **POUR** : **50** copropriétaire(s) totalisant **4419 / 4491** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **72 / 4491** tantièmes.

Ont voté contre : TIQUET Bruno (72),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires
présents ou représentés

Question n° 07**Approbation du budget prévisionnel de l'exercice (N+1) du 01/07/2020 au 30/06/2021**

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel détaillé par poste, élaboré par le syndic pour la période du 01/07/2020 au 30/06/2021, pour un montant de 14.470 € TTC.

Elle reconnaît que ce budget était joint à la convocation de la présente Assemblée.

Vote(nt) **POUR** : **50** copropriétaire(s) totalisant **4467 / 4467** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **24 / 4491** tantièmes.

Se sont abstenus : VALENTIN Marie-Christine (24),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires
présents ou représentés

Question n° 08**Approbation du budget prévisionnel de l'exercice (N+2) du 01/07/2021 au 30/06/2022**

Conditions de majorité de l'Article 24.

Afin d'autoriser le syndic à procéder aux appels de provisions des charges du budget du prochain exercice, l'Assemblée générale approuve le budget prévisionnel pour l'exercice suivant, à savoir du 01/07/2021 au 30/06/2022 d'un montant de 14.920 € TTC .

Le montant de ce budget sera révisé lors de la prochaine Assemblée générale en fonction des dépenses réelles de l'exercice en cours et des décisions concernant les charges courantes de fonctionnement.

Vote(nt) **POUR** : 49 copropriétaire(s) totalisant 4361 / 4467 tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : 1 copropriétaire(s) totalisant 106 / 4467 tantièmes.

Ont voté contre : RACHID Hocine (106),

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant 24 / 4491 tantièmes.

Se sont abstenus : VALENTIN Marie-Christine (24),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires
présents ou représentés

Question n° 09

Montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

Conformément à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée Générale décide que le syndic devra obligatoirement consulter le conseil syndical avant de conclure des marchés ou contrats excédant un montant de 1.500 € TTC.

Vote(nt) **POUR** : 51 copropriétaire(s) totalisant 4491 / 10000 tantièmes.

Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après

La majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

Vote(nt) **POUR** : 51 copropriétaire(s) totalisant 4491 / 4491 tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires
présents ou représentés

Question n° 10

Montant des marchés nécessitant un appel à la concurrence obligatoire

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

- Conformément à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale décide que le syndic devra obligatoirement mettre en concurrence au moins deux entreprises avant de conclure des marchés ou contrats excédant un montant de 1.500 TTC.

Le syndic précise qu'il s'agit de travaux qui ne sont pas pris en charge par l'assurance.

Vote(nt) **POUR** : 51 copropriétaire(s) totalisant 4491 / 10000 tantièmes.

Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après

La majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

Vote(nt) **POUR** : 51 copropriétaire(s) totalisant 4491 / 4491 tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires
présents ou représentés

DS
GS RF

Question n° 11

Reconduction - Ajustement du fonds de réserve travaux

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

Au préalable du vote, il est rappelé que l'assemblée générale en date du 04 décembre 2018 a voté dans sa 12ème résolution, la reconduction du fonds travaux pour un montant de 10.000 € annuels (dix mille euros) pour l'exercice comptable 2018/2019, la reconduction de ce fond Alur pour 10 000€ pour l'exercice comptable 2019/2020 lors de l'assemblée du 03 décembre 2019.

L'assemblée générale régularise la reconduction du fond Alur pour 10 000€ pour l'exercice comptable 2020/2021 avec un ADF au 01.01.2021 (cet appel de fonds annule et remplace l'appel de fond ALUR réalisé le 01.01.2020)

L'assemblée générale doit se prononcer sur le montant de sa reconduction ou de son réajustement pour l'exercice comptable 2021/2022.

L'assemblée générale, après avoir délibéré, décide la reconduction sur la base de 10.000 € annuels avec 2 appels de fonds :
50% au 01.07.2021
50% au 01.01.2022

La constitution d'un fonds de travaux est destinée à financer des travaux et dont l'exécution sera décidée par une assemblée générale, qui sera consigné sur un compte séparé, ouvert au nom de la copropriété et dont les intérêts sont également reversés sur ledit compte.

Vote(nt) **POUR** : 47 copropriétaire(s) totalisant 4273 / 10000 tantièmes.
Vote(nt) **CONTRE** : 2 copropriétaire(s) totalisant 131 / 10000 tantièmes.
Vote(nt) **ABSTENTION** : 2 copropriétaire(s) totalisant 87 / 10000 tantièmes.
Se sont abstenus : KOSCIAN Wojciech (63), VALENTIN Marie-Christine (24),

Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après

La majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

Vote(nt) **POUR** : 47 copropriétaire(s) totalisant 4273 / 4404 tantièmes.
Vote(nt) **CONTRE** : 2 copropriétaire(s) totalisant 131 / 4404 tantièmes.
Ont voté contre : BAYET Olivier (61), DUFOUR Anthony (70),
Vote(nt) **ABSTENTION** : 2 copropriétaire(s) totalisant 87 / 4491 tantièmes.
Se sont abstenus : KOSCIAN Wojciech (63), VALENTIN Marie-Christine (24),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .

Question n° 12

Dispense de l'obligation de mise en concurrence de contrat de syndic

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

Historique :

La loi du 10 juillet 1965 impose dorénavant au conseil syndical la mise en concurrence du contrat de syndic tous les trois ans avec la possibilité pour l'assemblée générale de la dispenser de cette obligation;

La question de la dispense est obligatoirement inscrite à l'ordre du jour de l'assemblée générale confère les dispositions des 3ème et 4ème alinéas de l'article 21 de la loi 1965.

Il est rappelé que, même si l'assemblée générale vote la dispense. Le conseil syndical reste entièrement libre de procéder à une mise en concurrence à tout moment du contrat de syndic.

PROJET DE RESOLUTION :

L'assemblée générale décide de dispenser le conseil syndical du caractère obligatoire de la mise en concurrence du contrat de syndic ASGS, s'il ne l'estime pas nécessaire.

Précision étant apportée que, conformément aux dispositions de l'article 21, tout copropriétaire pourra à son initiative personnelle demander au syndic l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée générale de l'examen des projets de contrat de syndic qu'ils communiquent à cet effet.

Vote(nt) **POUR** : 45 copropriétaire(s) totalisant 4111 / 10000 tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : 3 copropriétaire(s) totalisant 223 / 10000 tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 3 copropriétaire(s) totalisant 157 / 10000 tantièmes.

Se sont abstenus : DUFOUR Anthony (70), KOSCIAN Wojciech (63), VALENTIN Marie-Christine (24),

Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après

La majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

Vote(nt) **POUR** : 45 copropriétaire(s) totalisant 4111 / 4334 tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : 3 copropriétaire(s) totalisant 223 / 4334 tantièmes.

Ont voté contre : ROMANIER Albert (62), ROUAT Danielle (69), VIEILLARD André (92),

Vote(nt) **ABSTENTION** : 3 copropriétaire(s) totalisant 157 / 4491 tantièmes.

Se sont abstenus : DUFOUR Anthony (70), KOSCIAN Wojciech (63), VALENTIN Marie-Christine (24),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .

Question n° 13

Désignation du Syndic / Approbation du contrat / Pouvoir de signature

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

L'assemblée générale désigne aux fonctions de syndic la société ASGS sise 125 Rue Gilles Martinet - 34000 MONTPELLIER pour une durée de 1 an à compter du 01 janvier 2021.

La mission, les honoraires et les modalités de gestion du syndic sont ceux définis dans le contrat de syndic joint à la convocation de la présente assemblée qu'elle accepte en l'état.

Elle approuve les termes du contrat annexé à la convocation et donne mandat au Président pour régulariser le contrat.

Si la majorité de l'article 25-1 de la loi du 10/07/65, modifié par la loi SRU du 13 décembre 2000, n'est pas atteinte lors de cette première Assemblée Générale, cette mission sera prorogée, conformément aux dispositions du contrat, jusqu'à la tenue d'une deuxième Assemblée Générale permettant de délibérer à la majorité de l'article 24 de ladite loi.

Vote(nt) **POUR** : 51 copropriétaire(s) totalisant 4491 / 10000 tantièmes.

Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après

La majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

Vote(nt) **POUR** : 51 copropriétaire(s) totalisant 4491 / 4491 tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés .

DS
GS RF

Question n° 14

Participation à l'Assemblée Générale par Visioconférence ou Audioconférence

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'article 17-1 A de la loi du 10 juillet 1965 prévoit que les copropriétaires peuvent désormais participer à l'assemblée générale par visioconférence ou par tout moyen de communication électronique.

L'article 13-1 du décret du 17 mars 1967 pris pour l'application de cet article précise que l'assemblée générale décide des moyens et supports techniques permettant aux copropriétaires de participer aux assemblées générales par visioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique ainsi que des garanties permettant de s'assurer de l'identité de chaque participant.

La décision est prise sur la base du devis ci-joint élaboré à cet effet à l'initiative du syndic, ASGS, qui a décidé, à titre commercial, de prendre en charge cette prestation.

L'assemblée générale, après être informée des dispositions générale du devis SECUR COPRO, de la position du syndic ASGS d'en supporter la charge, est appelée à se prononcer sur la possibilité de participer aux assemblées par visioconférence ou audioconférence ;

Conformément aux dispositions de l'article 13-2 du décret du 17 mars 1967, le copropriétaire qui souhaite participer à l'assemblée générale par ce biais devra en informer le syndic par tout moyen, trois jours francs au plus tard avant la réunion de l'assemblée générale.

L'application de cette résolution sera bien entendue conditionnée à la disposition d'un réseau Internet WIFI ou filaire suffisant dans la salle où se déroulera l'assemblée générale et pour le copropriétaire qui y participera.

PROJET DE RESOLUTION :

L'assemblée générale, après avoir entendu les explications du syndic et du Conseil Syndical, donne son accord pour la proposition de la société SECUR COPRO jointe à la convocation pour la mise en place d'un moyen de communication électronique pour participer aux assemblées en visioconférence ou audioconférence. L'ensemble des coûts s'y rapportant sera à la charge du syndic, ASGS, sans frais pour la copropriété.

Vote(nt) **POUR** : 45 copropriétaire(s) totalisant 3993 / 3993 tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 6 copropriétaire(s) totalisant 498 / 4491 tantièmes.

Se sont abstenus : DECORRUEE Catherine (70), DUFOUR Anthony (70), GEVAUX Fabienne (164), KOSCIAN Wojciech (63), ROMANIER Albert (62), ROUAT Danielle (69),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires
présents ou représentés

Question n° 15

Recensement des copropriétaires qui souhaite opter pour l'envoi dématérialisé des notifications et mises en demeure concernant les immeubles soumis au statut de la copropriété suivant les législations en vigueur

Résolution non soumise à un vote.

Pour rappel :

- Le décret 2015-1325 du 21 octobre 2015, relatif à la dématérialisation des notifications et des mises en demeure concernant les immeubles soumis au statut de copropriété, a été publié au journal officiel du 23 octobre 2015. Il permet d'utiliser la lettre recommandée électronique dans les conditions définies à l'article 1369-8 du code civil et à son décret d'application pour toutes les notifications et mises en demeure prévues par la loi du 10 juillet 1965.

Ce décret du 21 octobre 2015 précise que les notifications et mises en demeure sont valablement faites par lettre recommandée avec avis de réception. A cet effet, il supprime l'obligation d'utiliser l'exploit d'huissier en cas de mise en demeure prévue par l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965 avant toute inscription d'hypothèque au profit du syndicat.

Dorénavant, cette mise en demeure peut être adressée par lettre recommandée avec avis de réception.

- Les dispositions du décret N°2018-347 du 9 mai 2018 relatif à la lettre recommandée électronique, avec une entrée en vigueur le 1er janvier 2019, prévoit que l'expéditeur et destinataire de tout envoi de lettre électronique recommandée doit prouver son identité.

Nouveau décret :

- Le décret n°2020-834 du 2 juillet 2020 permet de notifier les copropriétaires par voie dématérialisée en supprimant la notion d'anonymat de l'expéditeur, en supprimant l'identification substantielle du destinataire, tout en conservant la valeur légale d'un courrier recommandé papier avec AR.

Avec ces nouvelles dispositions, le copropriétaire qui souhaite recevoir les notifications et les mises en demeure par voie électronique doit obligatoirement donner son accord lors de la tenue de l'assemblée (avec accord mentionné sur le procès-verbal de l'assemblée), soit en dehors de l'assemblée (accord adressé au syndic par lettre recommandée avec avis de réception ou par lettre recommandée électronique).

Le copropriétaire peut changer d'avis et ne plus recevoir les notifications par lettre électroniques. Il doit pour cela en informer le syndic par lettre recommandée avec avis de réception ou par lettre recommandée électronique.

Le prestataire chargé de l'acheminement de la lettre recommandée électronique doit, avant son envoi, informer le copropriétaire par courriel qu'une lettre recommandée électronique va lui être envoyée et qu'il a la possibilité dans un délai de quinze jours à partir du lendemain de l'envoi de cette information, de l'accepter ou de la refuser. En cas d'acceptation par le copropriétaire de recevoir la lettre recommandée électronique, le prestataire envoie ladite lettre à destination de l'adresse électronique du copropriétaire qui lui a été transmise par le syndic.

Le point de départ des délais court à compter du lendemain de l'envoi au copropriétaire de l'information selon laquelle il va recevoir une lettre recommandée électronique.

Dans ces conditions, le copropriétaire ne peut empêcher les délais de courir en refusant ou en ne répondant pas au courriel d'information provenant du prestataire chargé de l'acheminement de la lettre recommandée électronique.

Question n° 16

Décision de réaliser un Diagnostic Technique Global (DTG) suivant l'article 58 de la loi ALUR du 24/03/2014

Conditions de majorité de l'Article 24.

Au préalable du vote, il est rappelé que la décennale de votre copropriété se termine en mars 2022, selon l'assurance Dommages Ouvrage n°76-970009 souscrite par le constructeur SCI RUE PONCET - FONTANEL PROMOTION.

Bien que la réalisation de ce diagnostic n'est pas obligatoire, l'article L.731-1 du Code de la Construction et de l'Habitation impose au syndic de porter le Diagnostic Technique Global (DTG) à l'ordre du jour de l'assemblée générale.

Ainsi, l'assemblée générale a décidé la remise au vote du DTG en 2020, après le rejet d'une enveloppe budgétaire pour le financement d'un audit technique DTG en date du 03 décembre 2019 dans sa 14ème résolution.

Cependant, le syndic est soumis à l'obligation de le présenter régulièrement au syndicat des copropriétaires, selon toutes mesures de conseils et de prévoyances nécessaires à la conservation de l'immeuble.

Selon les dispositions de la loi ALUR : le DTG permet d'assurer l'information des copropriétaires sur la situation générale de l'immeuble et d'envisager d'éventuels travaux mis en oeuvre dans le cadre d'un plan pluriannuel de travaux.

Il est obligatoire pour les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation :

- * de plus de 10 ans et qui font l'objet d'une mise en copropriété,
- * ou qui font l'objet d'une procédure pour insalubrité et pour lesquelles l'administration demande au syndic de lui produire.

Il doit être proposé pour les autres immeubles, les syndicats auront la possibilité de le refuser.

Le diagnostic technique global (DTG) comporte :

- * une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs,
- * un état de la situation du syndicat des copropriétaires au regard de ses obligations légales et réglementaires,
- * une analyse des améliorations possibles concernant la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble (état de l'immeuble),
- * un diagnostic de performance énergétique de l'immeuble ou un audit énergétique,
- * une évaluation sommaire du coût ainsi que la liste de travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble (notamment sur les 10 prochaines années).

Le contenu du DTG doit être présenté à la 1ère assemblée générale des copropriétaires qui suit sa réalisation.

Si le diagnostic démontre que des travaux sont nécessaires, le syndicat doit inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale qui suit sa réalisation :

- * la question de l'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux,
- * ainsi que les conditions générales de sa mise en oeuvre.

PROJET DE RESOLUTION :

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis joints à la convocation, de la position du conseil syndical, et après avoir délibéré, décide de réaliser un audit technique DTG, des parties communes et des parties privatives sur la base d'un échantillonnage, suivant un budget s'élevant à un montant de 4 980 euros TTC.

Compte tenu de ce qui précède, l'assemblée générale, examine et soumet au vote les propositions présentées :

- Devis de l'entreprise BATIFIVE, d'un montant de 8.860,80 euros TTC ;
- Devis de l'entreprise ACCEO, d'un montant de 4.380,00 euros TTC ;
- Devis de l'entreprise APAVE, en attente de retour.
- Devis de l'entreprise SOCOTEC, en attente de retour.

Exemple de simulations de quote part individuelle par lot (pour un appartement de type T1 + T1Bis + T2 + T3) avec le choix d'un financement :

- * de 8.860,80 € auprès de BATIFIVE (soit 0,88 € du tantième), le montant de l'appel de fonds à constituer est : de 50,16 € pour un lot de 57 tantièmes / de 64,24 € pour un lot de 73 tantièmes / de 108,24 € pour un lot de 123 tantièmes ;
- * de 4.380 € auprès d'ACCEO (soit 0,43 € du tantième), le montant d'appel de fonds à constituer est : de 24,51 € pour un lot de 57 tantièmes / de 31,39 € pour un lot de 73 tantièmes / de 52,89 € pour un lot de 123 tantièmes ;

L'assemblée générale, après avoir délibéré, décide de retenir la proposition de l'entreprise ACCEO prévue pour un montant de 4980 euros TTC (4380€ TTC pour le DTG des parties communes+600€ TTC pour un échantillon de 10 appartements choisis de manière aléatoire) et de procéder au démarrage de la mission d'audit technique DTG, premier semestre 2021 ;

L'assemblée autorise le syndicat pour financer le DTG à procéder au financement à 100 % par l'utilisation du fonds de travaux ALUR pour un montant de 4 980 euros TTC;

Vote(nt) **POUR** : **43** copropriétaire(s) totalisant **3900 / 4151** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **4** copropriétaire(s) totalisant **251 / 4151** tantièmes.

Ont voté contre : DUFOR Anthony (70), KOSCIAN Wojciech (63), LEPAGE Marc et Cristelle (94), VALENTIN Marie-Christine (24),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **3** copropriétaire(s) totalisant **226 / 4377** tantièmes.

Se sont abstenus : BOCAGE Martine (65), ROUAT Danielle (69), VIEILLARD André (92),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires
présents ou représentés

Question n° 17

Délégation de pouvoirs au Conseil syndical à l'effet de procéder aux choix de l'entreprise

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

L'assemblée générale donne pouvoirs au conseil syndical assisté du syndic, à l'effet de procéder au choix de l'entreprise chargée de réaliser le diagnostic technique global voté à la résolution précédente.

Elle fixe à € TTC le montant maximum des dépenses engagées en vertu de la présente délégation dont il sera rendu compte à la prochaine assemblée générale.

SANS OBJET

Question n° 18

Décision à prendre concernant l'utilisation du fonds de travaux ALUR pour le financement du DTG

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

L'assemblée générale doit se prononcer sur l'utilisation du fonds ALUR pour le financement de la mission d'audit technique DTG, votée dans les termes de la résolution n°16 précédente, acceptant une répartition suivant le montant du fonds de travaux ALUR disponible.

L'assemblée générale, après avoir délibéré, décide l'utilisation du fonds de travaux ALUR, pour le financement à 100 % de ladite mission d'audit technique DTG, à savoir un montant de 4 980€ TTC.

Vote(nt) **POUR** : 45 copropriétaire(s) totalisant **4077 / 10000** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : 3 copropriétaire(s) totalisant **188 / 10000** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 3 copropriétaire(s) totalisant **226 / 10000** tantièmes.

Se sont abstenus : BOCAGE Martine (65), ROUAT Danielle (69), VIEILLARD André (92),

Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après

La majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

Vote(nt) **POUR** : 45 copropriétaire(s) totalisant **4077 / 4265** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : 3 copropriétaire(s) totalisant **188 / 4265** tantièmes.

Ont voté contre : DUFOUR Anthony (70), LEPAGE Marc et Cristelle (94), VALENTIN Marie-Christine (24),

Vote(nt) **ABSTENTION** : 3 copropriétaire(s) totalisant **226 / 4491** tantièmes.

Se sont abstenus : BOCAGE Martine (65), ROUAT Danielle (69), VIEILLARD André (92),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .

Question n° 19

Décision de réaliser une mission d'audit technique de contrôle avant fin décennale / constat / rapport technique du bâtiment, visant à faire un état des lieux précis par l'intermédiaire d'un technicien du bâtiment en prévision de recours avant la forclusion de l'assurance à la garantie dommage-ouvrage suivant les devis jointes

Conditions de majorité de l'Article 24.

Dans le cas du rejet de la résolution n°16, précédemment mise aux voix, l'assemblée générale est appelée à se prononcer sur la réalisation d'un audit technique de contrôle concernant les vérifications du bâti par un cabinet spécialisé. Cet examen doit permettre de détecter les éventuels points pouvant entraîner la mise en oeuvre de la garantie décennale.

Cahier des charges de la mission de base proposée (Portant sur les PARTIES COMMUNES) :

* la réalisation d'un constat des lieux portant notamment sur :

- le clos et le couvert d'ordre général
- les installations électriques
- les installations techniques et des biens d'équipements dissociables de la partie immobilière

* Confirmation que la résidence est construite en fonction et selon les règles de l'art

DS
GS RF

* Vérifier qu'il n'existe pas, ou dans le cas contraire énumérer les désordres rendant l'immeuble impropre à sa destination, de manière à pouvoir saisir la garantie dommages-ouvrage avant sa date de forclusion.

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés, de l'avis du conseil syndical, du syndic et après avoir délibéré, décide de réaliser la mission d'audit technique de contrôle des parties communes avant la fin de la garantie dommage-ouvrage.

L'assemblée générale examine et soumet au vote les propositions présentées :

- Devis de l'entreprise BATIFIVE, d'un montant de 4.555,20 € TTC ;
- Devis de l'entreprise ACCEO, d'un montant de 5.760,00 € TTC ;
- Devis de l'entreprise APAVE, en attente de retour.
- Devis de l'entreprise SOCOTEC, en attente de retour.

Exemple de simulations de quote part individuelle par lot (pour un appartement de type T1 + T1Bis + T2 + T3) avec le choix d'un financement :

- * de 4.555,20 € auprès de BATIFIVE (soit 0,45 € du tantième), le montant de l'appel de fonds à constituer est : de 25,65 € pour un lot de 57 tantièmes / de 32,85 € pour un lot de 73 tantièmes / de 55,35 € pour un lot de 123 tantièmes ;
- * de 5.760 € auprès d'ACCEO (soit 0,57 € du tantième), le montant de l'appel de fonds à constituer est : de 32,49 € pour un lot de 57 tantièmes / de 41,61 € pour un lot de 73 tantièmes / de 70,11 € pour un lot de 123 tantièmes ;

L'assemblée générale retient la proposition de l'entreprise prévue pour un montant prévisionnel de ... euros TTC.

Le démarrage des travaux est prévue à la date du .../.../.....

L'assemblée générale précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurances y afférents, d'un montant total de ... euros TTC seront appelés avec les appels de fonds, selon la clé de répartition des charges communes générales.

L'assemblée générale autorise le syndic pour financer la mission d'audit technique de fin de la garantie dommage-ouvrage à à procéder :

- soit, au financement à 100 % par l'utilisation du fonds de travaux ALUR pour un montant de ... euros TTC;
- ou soit, aux appels de fonds exceptionnels, pour un montant de ... euros TTC, en application de la clé de répartition des charges générales, selon les dates d'exigibilité suivantes :
- % soit _____ € , le .../.../..... ;
- % soit _____ € , le solde.

RESOLUTION SANS OBJET

Question n° 20

Délégation de pouvoirs au Conseil syndical à l'effet de procéder aux choix de l'entreprise

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

L'assemblée générale donne pouvoirs au conseil syndical assisté du syndic, à l'effet de procéder au choix de l'entreprise chargée de réaliser la mission d'audit technique de contrôle avant fin décennale voté à la résolution précédente.

Elle fixe à € TTC le montant maximum des dépenses engagées en vertu de la présente délégation dont il sera rendu compte à la prochaine assemblée générale.

RESOLUTION SANS OBJET

Question n° 21

Décision à prendre concernant l'utilisation du fonds de travaux ALUR pour le financement de la mission d'audit technique de fin de la garantie dommage-ouvrage

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale doit se prononcer sur l'utilisation du fonds ALUR pour le financement de la mission d'audit technique de fin de la garantie dommage-ouvrage, votée dans les termes de la

DS
GS RF

résolution n°19 précédente, acceptant une répartition suivant le montant du fonds de travaux ALUR disponible.

L'assemblée générale, après avoir délibéré, décide l'utilisation du fonds de travaux ALUR, pour le financement à 100 % de ladite mission d'audit technique de fin de la garantie dommage-ouvrage, à savoir un montant de € TTC.

RESOLUTION SANS OBJET

Question n° 22

Décision d'autoriser la société d'exploitation ou tout copropriétaire qui en ferait la demande à équiper une ou des places de stationnement avec des bornes de recharge pour véhicules électriques.

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée met au vote la décision d'autoriser la société d'exploitation ou tout propriétaire qui en ferait la demande à équiper une des places de stationnement avec des bornes de recharge pour véhicules électriques dans les conditions suivantes :

- Les frais d'installation seront à la charge exclusive du demandeur,
- Les travaux seront réalisés sous l'entière responsabilité du demandeur, par une entreprise dument habilitée et assurée,
- Lors de la pose d'une alimentation au niveau d'un lot privatif, le demandeur devra avoir obtenu l'accord écrit du propriétaire du dit lot,
- Les raccordements d'alimentation ne pourront en aucun cas se faire sur les comptages de parties communes, ils devront être raccordés sur un compteur individuel dont l'abonnement sera souscrit par le demandeur, à son nom,
- Lors de la cessation d'activité, les installations deviendront propriété des propriétaires des lots privatifs ou du syndicat des copropriétaires pour les installations en parties communes.

Vote(nt) **POUR** : **45** copropriétaire(s) totalisant **3932 / 4251** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **3** copropriétaire(s) totalisant **319 / 4251** tantièmes.

Ont voté contre : GEVAUX Fabienne (164), KOSCIAN Wojciech (63), VIEILLARD André (92),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **3** copropriétaire(s) totalisant **240 / 4491** tantièmes.

Se sont abstenus : BOCAGE Martine (65), RACHID Hocine (106), ROUAT Danielle (69),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires
présents ou représentés

Question n° 23

Gestion courante et Points divers

Conditions de majorité de l'.

- Point de gestion sur le suivi des dossiers sinistres traités, en Dommage ouvrage :

L'assemblée demande au syndic de faire un point de situation sur les fissures et fuites présentes dans le parking (voir si nécessaire faire une déclaration dommage ouvrage)

Le syndic informe que des devis sont encours pour sécuriser la porte accès parkings (N-1), côté rue Victor Hugo, voir également fermeture du local parfois squatté en sous-sol

^{DS}
GS RF

L'ordre de jour étant épuisé, plus aucune question n'étant posée, l'assemblée se termine à 16h35.

DISPOSITIONS LEGALES :

Les dispositions légales actuellement en vigueur nous obligent à notifier en la forme recommandée avec accusé de réception, le présent procès-verbal, aux copropriétaires qui n'ont été ni présents, ni représentés à l'assemblée générale, ainsi qu'aux copropriétaires opposants à l'une ou plusieurs des résolutions adoptées ou refusées par l'assemblée générale.

Par ailleurs, les mêmes dispositions légales nous font obligation de reproduire, ci-après, in extenso : < Loi du 10/7/1965 - article 42 alinéa 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 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 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 1ère phrase du présent alinéa " .

Rappel est fait que les actions de contestation doivent être faites non par lettre recommandée avec accusé de réception, mais par voie d'assignation devant le tribunal de grande instance du ressort duquel dépend l'immeuble.

**Le président
Mr SCHERER**

**Le scrutateur
Mr FAILLENET**

**La secrétaire
Mme VANGYSEL**

DocuSigned by:
gilles scherer
A8105B4F0543481...

Mr Failleuet

Mme Vangysel

20