

COPROPRIETE "Lot Volume 11-Appart City Agen"
34 Rue Lafayette
47000 AGEN
PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
du jeudi 4 février 2021

Les copropriétaires de la Résidence Lot Volume 11-Appart City Agen se sont réunis en Assemblée Générale le jeudi 4 février 2021 à 11H00 par assemblée générale « connectée à distance » suite à la convocation que la SARL CGS-DG leur a adressée conformément aux dispositions du décret n°67/223 du 17 mars 1967 et aux textes subséquents, afin de délibérer de l'ordre du jour suivant :

Après vérification des convocations, des pouvoirs, et émargements de la feuille de présence, sont absents ou non représentés

M. ou Mme BACON MICKAEL (7), Mme BAECHLER ISABELLE (17), M. ou Mme BEGUIN ET LE GLOAHEC THIERRY ET NATHALIE (8), Succession CALAC Claude (7), M. ou Mme CAMBLAN ANTONY (7), M. ou Mme CARON LAURENT (11), M. CHRZASZCZ ERIC (7), Indivision FATTICCI LAETITIA ET CHRISTEL (11), M. ou Mme FERRON ET ROLLO L. ET P. (7), M. ou Mme FONNET JEAN YVES (17), M. FORTIN LUDOVIC (7), M. GUINARD FLORIAN (7), M. HARARI DE CHAZELLES HENRI CHARLES (17), M. ou Mme HUMEAU JEAN MARC (8), M. ou Mme LABES JEAN FRANCOIS (8), M. LABROUSSE ERIC (8), M. LEDERGERBER BRUNO (7), M. MANOND CHRISTOPHE (9), M. ou Mme NEYRAND DENIS (12), Melle PANTIGNY ANNE (7), M. ou Mme PLANQUE ET HEBERT NICOLAS ET NATHALIE (8), M. ou Mme SOLAS THIERRY (8), M. SOURY ALAIN (12), Mme STANGER NELLY (7), M. ou Mme VAZQUEZ BERNARDO (12), M. ou Mme VINET ET MAILLET-JEGOU (8)

Sont présents ou représentés

Indivision ACQUIER Jérôme (17) Représenté(e) par M. FOUILLOUX PAUL MARC, M. ou Mme AMATO LIONEL (8), Sté APPART CITY S1037 (92), M. ou Mme AUGUIE PHILIPPE (8), Melle AUTREAU AMANDINE (10) Représenté(e) par M. ou Mme BECQ CHRISTOPHE, M. BALTZER RAPHAEL (12), M. ou Mme BECQ CHRISTOPHE (8), M. BIENABE MARTIN (7), Mme BONNEAU Véronique (12), M. ou Mme BOUVIER WILLIAM (10), M. ou Mme BRAVET CLAUDE (8), M. ou Mme BRETON MARTIAL OU VALERIE (8) Représenté(e) par M. FOUILLOUX PAUL MARC, M. ou Mme CARIOU BERNARD (11), M. ou Mme CHAIGNAUD JEAN (8) Représenté(e) par M. LACAUSSE HERVE, M. ou Mme CHERRIER EMMANUEL (8), M. DAUGE DIDIER (7) Représenté(e) par M. ou Mme ELUERE BERTRAND, M. ou Mme DENECHERE DANIEL (7), Mme DUPRAT RACHEL (11), M. ou Mme ELUERE BERTRAND (8), M. FLEURIEL LAURENT (7), M. FOSSARD CLAUDE (7), M. FOUILLOUX PAUL MARC (16), M. FOVELLE Jérémie (7), M. FRANCOIS ROMAIN (7), M. ou Mme FRAYSSE GILBERT (7), M. FRIONNET NICOLAS (7), M. ou Mme FRITSCH JEAN DANIEL (7), M. ou Mme GOUBAN ET PALLARO THIERRY ET A. (10), M. ou Mme GRIMONPREZ PASCAL (7), M. ou Mme GUILLAUME ETIENNE (10), M. HANNEQUIN REMY (7), M. ou Mme HUMETZ JEAN SEBASTIEN (7), M. INTILIA JEAN PIERRE (9), M. ou Mme JACQUEMARD PIERRE (10), M. JAN YVES (7), M. ou Mme JOLIVET PASCAL (9), M. ou Mme KETTERLIN THIERRY (10), M. ou Mme LABAJAUDERIE

OLIVIER (26), M. LACAUSSADE HERVE (7), M. ou Mme LANDAIS ALAIN ET MURIELLE (7), M. ou Mme LAURENT XAVIER (10), M. ou Mme LE CUFF Jean (21), Mme LEFEE MAGALIE (7), M. ou Mme LEICHTNAM JEAN (7) Représenté(e) par M. FLEURIEL LAURENT, M. ou Mme LESTEVEN HERVE (7), M. ou Mme LORIDAN ET LEHOUCQ ROMAIN ET EMILIE (8), M. MAGNOL PATRICE (8) Représenté(e) par M. FOUILLOUX PAUL MARC, M. ou Mme MARHIN YANNICK (9) Représenté(e) par M. LACAUSSADE HERVE, M. ou Mme MECHAIN CHRISTOPHE (7), M. ou Mme MELOT JACQUES (8), M. ou Mme METHIVIEZ JEAN MICHEL (7), M. ou Mme MILLABET STEPHANE (8), M. ou Mme MORAND ET TAN PASCAL ET RAYMOND (12) Représenté(e) par M. ou Mme LANDAIS ALAIN ET MURIELLE, M. ou Mme NICOLLE ANDRE (25), M. ou Mme PERTUS LUDOVIC (8), M. ou Mme PHILIPPE LAURENT (7), M. ou Mme PLAINARD THIERRY (7) Représenté(e) par M. LACAUSSADE HERVE, M. ou Mme PLISSONNEAU LAURENT (7), M. PRETOT CLAUDE (12), M. PRIEUR CHRISTOPHE (7), Mme REGNIER FRANCINE (8), M. ou Mme RENAULT FERNAND (10), M. RILLARDON CLAUDE (7), Mme ROBERT EMMANUELLE (11), M. ROBIN BRICE (8), M. ou Mme SAINT BLANCAT LAURENT (7) Représenté(e) par M. FOUILLOUX PAUL MARC, M. ou Mme SCHIVRE RAYMOND (7), M. ou Mme SCHNEIDER REMY (7), M. ou Mme SIGALAS STEPHANE (8), M. SQUARZANTI BRUNO (8), M. TASSY JONATHAN (7) Représenté(e) par M. FOUILLOUX PAUL MARC, Mme TESSEYRE PASCALE (8), M. ou Mme THEVENIN PIERRE (8), M. VAUDOIS ALAIN (9)

Ont votés par vote par correspondance

M. ou Mme AMATO LIONEL (8), Sté APPART CITY S1037 (92), M. ou Mme AUGUIE PHILIPPE (8), M. BALTZER RAPHAEL (12), M. BIENABE MARTIN (7), M. ou Mme BOUVIER WILLIAM (10), M. ou Mme BRAVET CLAUDE (8), M. ou Mme CARIOU BERNARD (11), M. ou Mme DENECHERE DANIEL (7), Mme DUPRAT RACHEL (11), M. FOVELLE Jérémie (7), M. FRANCOIS ROMAIN (7), M. ou Mme FRAYSSE GILBERT (7), M. FRIONNET NICOLAS (7), M. ou Mme FRITSCH JEAN DANIEL (7), M. ou Mme GOUBAN ET PALLARO THIERRY ET A. (10), M. ou Mme GUILLAUME ETIENNE (10), M. HANNEQUIN REMY (7), M. ou Mme HUMETZ JEAN SEBASTIEN (7), M. INTILIA JEAN PIERRE (9), M. ou Mme JACQUEMARD PIERRE (10), M. JAN YVES (7), M. ou Mme JOLIVET PASCAL (9), M. ou Mme KETTERLIN THIERRY (10), M. ou Mme LABAJAUDERIE OLIVIER (26), M. ou Mme LAURENT XAVIER (10), M. ou Mme LE CUFF Jean (21), Mme LEFEE MAGALIE (7), M. ou Mme LESTEVEN HERVE (7), M. ou Mme LORIDAN ET LEHOUCQ ROMAIN ET EMILIE (8), M. ou Mme MECHAIN CHRISTOPHE (7), M. ou Mme MELOT JACQUES (8), M. ou Mme METHIVIEZ JEAN MICHEL (7), M. ou Mme MILLABET STEPHANE (8), M. ou Mme NICOLLE ANDRE (25), M. ou Mme PERTUS LUDOVIC (8), M. ou Mme PHILIPPE LAURENT (7), M. PRETOT CLAUDE (12), M. PRIEUR CHRISTOPHE (7), Mme REGNIER FRANCINE (8), M. ou Mme RENAULT FERNAND (10), Mme ROBERT EMMANUELLE (11), M. ROBIN BRICE (8), M. ou Mme SCHIVRE RAYMOND (7), M. ou Mme SCHNEIDER REMY (7), M. ou Mme SIGALAS STEPHANE (8), M. SQUARZANTI BRUNO (8), Mme TESSEYRE PASCALE (8), M. ou Mme THEVENIN PIERRE (8), M. VAUDOIS ALAIN (9)

**Sont présents et représentés : 756 voix sur 1000,
soit 74 copropriétaires sur 100.**

Sont absents : 244 voix sur 1000

Un exemplaire du règlement de copropriété, la feuille de présence de l'Assemblée Générale, les Pouvoirs des copropriétaires représentés par mandataires sont mis à la disposition de l'assemblée.

Les pouvoirs reçus par le syndic ont été remis à la Présidence du Conseil Syndical qui s'est chargée de les distribuer aux copropriétaires présents.

L'Assemblée générale étant en mesure de prendre des décisions valables est régulièrement constituée, il est passé à l'examen des résolutions suivantes :

Rappel Ordre du Jour :

1 - Election du bureau. (Art24).

2 - Présentation et approbation des comptes de l'exercice comptable clos au 31/12/2019, (art 24).

3 - Présentation et approbation des comptes de l'exercice comptable clos au 31/12/2020, (art 24).

4 - Budget prévisionnel N+2. (Art 24).

5 - Budget prévisionnel N+1 (Art 24).

6 - Avance permanente de trésorerie : décision à prendre de constituer et/ou maintenir une avance permanente de trésorerie à hauteur maximale de 1/6 du budget prévisionnel, (art. 24).

7 - Détermination du montant de la cotisation obligatoire du fonds de travaux, (art 25).

8 - Election du syndic, fixation de la durée du mandat et désignation de la personne chargée de la signature du contrat. Selon contrat joint de notre Cabinet C.G.S Département Gestion : (art 25).

9 - Modalités de contrôles des comptes. (Art 24).

10 - Election du Conseil Syndical, appel à candidature et fixation de la durée du mandat, (art 25-1).

11 - Présentation candidature de M. FOUILLOUX Paul en qualité de membre du conseil syndical. (Art 25.1).

12 - Présentation candidature de M. LACAUSSE Hervé en qualité de membre du conseil syndical. (Art 25.1).

13 - Présentation candidature de M. MAGNOL Patrice en qualité de membre du conseil syndical. (Art 25.1).

14 - Délégation de pouvoir au conseil syndical. (Art 25).

15 - Consultation du conseil syndical. (Art 25).

16 - Montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire. (Art 25).

17 - Décision de procéder à un appel complémentaire dans le cadre des travaux de toiture confiés à l'entreprise devant réaliser les travaux, (art 25.1).

18 - *Décision à prendre de valider le principe de la mission d'une expertise en « valeur vénale », visant à évaluer un prix de cession des parties privatives à usage commun, (« PPUC »), propriété actuelle de la société d'exploitation : (art 24).*

19 - *Autorisation à donner au syndic de pouvoir procéder à la mise en place de la dématérialisation des assemblées générales pour la participation aux prochaines assemblées générales. (Art 24).*

20 - *Souscription d'une police protection juridique copropriété. (Art 24).*

21 - *Questions diverses, (pas de vote) :*

Résolution n°1 : Election du bureau (Art24) :

Les textes prévoient que le bureau d'une Assemblée Générale tenue par correspondance ne soit constitué que d'un président. Il s'agit du président du conseil syndical ou à défaut, d'un membre du conseil syndical.

M. FOUILLOUX assure la Présidence de séance.

Le Cabinet CGS Département Gestion en sa qualité de syndic assure le secrétariat de séance.

VOTENT POUR	664 / 664 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 1000) (471 tantièmes votant par correspondance, 193 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	92 (Total tantièmes : 1000) (85 tantièmes votant par correspondance, 7 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

M. PRETOT CLAUDE (12), M. RILLARDON CLAUDE (7), M. ou Mme BOUVIER WILLIAM (10), M. ou Mme CARIOU BERNARD (11), M. FRIONNET NICOLAS (7), M. SQUARZANTI BRUNO (8), M. ou Mme GOUBAN ET PALLARO THIERRY ET A. (10), Mme REGNIER FRANCINE (8), M. VAUDOIS ALAIN (9), M. ou Mme RENAULT FERNAND (10)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

Résolution n°2 : Présentation et approbation des comptes de l'exercice comptable clos au 31/12/2019, (art 24).

L'assemblée générale, après examen et discussion, met aux voix les comptes de l'exercice clos Exercice N-1/2019 suivant les documents comptables adressés à chaque copropriétaire dans la convocation d'assemblée et approuve sans réserve en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes s'élevant au montant total de 13 695,19 € dont 13 695,19 € au titre des opérations courantes et de 0,00 € au titre des opérations exceptionnelles, (cf. état annexe en PJ).

Le syndic informe que le solde correspondant à la différence entre les appels de fonds provisionnels et les dettes du syndicat réglées ou restant à régler devient exigible.
Le syndic indique que le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes, à l'occasion d'une mutation à titre onéreux.

Les comptes de l'Exercice **arrêtés au 31/12/2019** sont mis aux voix :

VOTENT POUR	740 / 747 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 1000) (540 tantièmes votant par correspondance, 200 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	7 / 747 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 1000) (7 tantièmes votant par correspondance)
<i>Mme LEFEE MAGALIE (7)</i>	
ABSTENTION	9 (Total tantièmes : 1000) (9 tantièmes votant par correspondance)
<i>M. VAUDOIS ALAIN (9)</i>	

Mise aux voix, cette résolution est adoptée.

Résolution n°3 : Présentation et approbation des comptes de l'exercice comptable clos au 31/12/2020 (art 24).

Les comptes présentés intègrent les comptes de l'exercice comptable précédent clôturés pour la bonne régularisation administrative comptable et financière du syndicat. Le syndic précise que le cas échéant, il sera possible de régulariser une opération comptable sur l'exercice comptable suivant, soumis à approbation de l'assemblée générale.

L'assemblée générale, après examen et discussion, met aux voix les comptes de l'exercice **clos au 31/12/2020** suivant les documents comptables adressés à chaque copropriétaire dans la convocation d'assemblée et approuve sans réserve en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes s'élevant au montant total de **18 130,86 €** dont 18 130,86 € au titre des opérations courantes et de 0,00 € au titre des opérations exceptionnelles, (cf état annexe 2).

Le syndic informe que le solde correspondant à la différence entre les appels de fonds provisionnels et les dettes du syndicat réglées ou restant à régler devient exigible.

Le syndic indique que le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes, à l'occasion d'une mutation à titre onéreux.

Les comptes arrêtés au **31/12/2020** sont mis aux voix :

VOTENT POUR	740 / 740 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 1000) (547 tantièmes votant par correspondance, 193 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	16 (Total tantièmes : 1000) (9 tantièmes votant par correspondance, 7 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

M. RILLARDON CLAUDE (7), M. VAUDOIS ALAIN (9)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée.

Résolution n°4 : Budget prévisionnel N+2. (Art 24).

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel joint à la présente convocation.

Les postes budgétaires Honoraires et TVA sont révisés en séance à hauteur de 9 700,00 € HT + 1 940,00 € TVA.

Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic assisté du conseil syndical pour l'exercice **du 01/01/2022 au 31/12/2022** arrêté à la somme de **19 440,00 €** et sera appelé en 4 échéances égales, exigibles au 1er jour de chaque échéance.

Après examen et discussion, le **budget prévisionnel N+2** est mis aux voix :

VOTENT POUR 717 / 732 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 1000) (524 tantièmes votant par correspondance, 193 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

VOTENT CONTRE 15 / 732 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 1000) (15 tantièmes votant par correspondance)

Mme LEFEE MAGALIE (7), M. ou Mme BRAVET CLAUDE (8)

ABSTENTION 24 (Total tantièmes : 1000) (17 tantièmes votant par correspondance, 7 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

M. RILLARDON CLAUDE (7), M. ou Mme MELOT JACQUES (8), M. VAUDOIS ALAIN (9)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée.

Résolution n°5 : Budget prévisionnel N+1 (Art 24).

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel joint à la présente convocation.

Les postes budgétaires Honoraires et TVA sont révisés en séance à hauteur de 9 700,00 € HT + 1 940,00 € TVA.

Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic assisté du conseil syndical pour l'exercice en cours du 01/01/2021 au 31/12/2021 pour un montant de 19 440,00 € et sera appelé en 4 échéances égales, exigibles au 1er jour de chaque échéance.

Après examen et discussion, le budget prévisionnel N+1 est mis aux voix :

VOTENT POUR 724 / 732 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 1000) (531 tantièmes votant par correspondance, 193 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

VOTENT CONTRE 8 / 732 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 1000) (8 tantièmes votant par correspondance)

M. ou Mme BRAVET CLAUDE (8)

ABSTENTION 24 (Total tantièmes : 1000) (17 tantièmes votant par correspondance, 7 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

M. RILLARDON CLAUDE (7), M. ou Mme MELOT JACQUES (8), M. VAUDOIS ALAIN (9)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée.

Résolution n°6 : Avance permanente de trésorerie : décision à prendre de constituer et/ou maintenir une avance permanente de trésorerie à hauteur maximale de 1/6 du budget prévisionnel, (art. 24).

Après examen et discussion, l'avance permanente de trésorerie sera maintenue à hauteur de 2 500,00 €, (maximum 1/6 du budget prévisionnel précédemment approuvé).

La résolution est mise aux voix :

VOTENT POUR	714 / 732 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 1000) (521 tantièmes votant par correspondance, 193 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	18 / 732 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 1000) (18 tantièmes votant par correspondance)
	M. ou Mme BRAVET CLAUDE (8), M. ou Mme LAURENT XAVIER (10)
ABSTENTION	24 (Total tantièmes : 1000) (17 tantièmes votant par correspondance, 7 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
	M. RILLARDON CLAUDE (7), M. ou Mme MELOT JACQUES (8), M. VAUDOIS ALAIN (9)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée.

Résolution n°7 : Détermination du montant de la cotisation obligatoire du fonds de travaux, (art 25).

La loi ALUR du 24 mars 2014 institue, à compter du 01 janvier 2017 la constitution d'un fonds de travaux obligatoire dont le montant annuel ne peut être inférieur à 5% du budget de fonctionnement courant.

Il est précisé que les sommes versées sur le fonds de travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. En cas de vente, elles ne sont pas remboursées au vendeur. L'assemblée fixe le montant de la cotisation annuelle pour le budget N+2 précédemment voté à 5 % sur la base du montant total du budget, à répartir en charges communes générales avec régularisation éventuelle des provisions appelées antérieurement selon ces modalités.

Les provisions annuelles seront exigibles le 1er jour du premier trimestre de l'exercice budgétaire. Ces fonds seront placés sur le compte rémunéré au nom du syndicat. Il est précisé que toute variation de budget entraînera une variation dans les mêmes conditions des appels de fonds de travaux.

À défaut de délibération permettant la constitution de provisions travaux, supérieure à l'obligation réglementaire, les termes de la loi ALUR s'appliqueront à hauteur minimale de 5 % du budget prévisionnel à ce stade de l'assemblée les résolutions suivantes pourront impacter le budget et le faire évoluer à la hausse, comme à la baisse.

VOTENT POUR 718 / 1000 tantièmes (532 tantièmes votant par correspondance, 186 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

VOTENT CONTRE 7 / 1000 tantièmes (7 tantièmes votant par correspondance)
Mme LEFEE MAGALIE (7)

ABSTENTION 31 / 1000 tantièmes (17 tantièmes votant par correspondance, 14 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
M. ou Mme SAINT BLANCAT LAURENT (7), M. RILLARDON CLAUDE (7), M. ou Mme MELOT JACQUES (8), M. VAUDOIS ALAIN (9)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée.

Résolution n°8 : Election du syndic, fixation de la durée du mandat et désignation de la personne chargée de la signature du contrat. Selon contrat joint de notre Cabinet C.G.S Département Gestion : (art 25).

Le conseil syndical, n'a pas souhaité mettre en concurrence le syndic en titre, il n'a pas non plus recueilli de demande en ce sens des autres copropriétaires, ni directement, ni par l'intermédiaire du syndic. Mention est portée à la convocation d'assemblée générale pour satisfaire les dispositions réglementaires de la loi ALUR. L'assemblée générale nomme le cabinet C.G.S Département Gestion représenté par M. SEMAVOINE Gilles, titulaire de la carte professionnelle n° CPI 6402 2018 000 036 403 délivrée le 04/10/2018 par la CCI de Pau, aux fonctions de syndic du syndicat des copropriétaires.

La garantie financière est assurée par CEGC.

Le syndic est nommé suivant les modalités du contrat joint à la convocation et pour un montant d'honoraires de 9 700,00 € HT/an, en principal.

Le mandat débutera le 01/01/2022 et sera échu en date du 31/12/2024, date à laquelle une assemblée générale aura renouvelé ou élu son syndic, dans les conditions de la majorité requise par la loi au plus tard dans les six mois qui suivent la clôture du dernier exercice comptable.

La personne désignée à la présidence de séance est désignée pour la signature du contrat pour le compte du syndicat.

VOTENT POUR 707 / 1000 tantièmes (521 tantièmes votant par correspondance, 186 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

VOTENT CONTRE 8 / 1000 tantièmes (8 tantièmes votant par correspondance)
M. ou Mme BRAVET CLAUDE (8)

ABSTENTION 41 / 1000 tantièmes (27 tantièmes votant par correspondance, 14 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
M. ou Mme SAINT BLANCAT LAURENT (7), M. RILLARDON CLAUDE (7), M. ou Mme MELOT JACQUES (8), M. VAUDOIS ALAIN (9), M. ou Mme LAURENT XAVIER (10)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité absolue.

Résolution n°9 : Modalités de contrôles des comptes. (Art 24).

L'Assemblée Générale devra indiquer les conditions de consultation des comptes et pièces justificatives des charges par les copropriétaires le souhaitant :

- Soit lors de la réunion annuelle du conseil syndical prévue à cet effet, en se faisant connaître auprès du conseil syndical

- Soit le jour fixé par le Syndic et précisé lors de l'envoi des convocations. Ce jour se situera obligatoirement dans le délai de quinze jours entre l'envoi de la convocation et la tenue de l'Assemblée Générale, conformément à l'article 18.1 de la loi du 10 Juillet 1965.

En dehors de ces dates, lorsqu'un copropriétaire voudra consulter les comptes, il devra prendre à sa charge les frais et honoraires relatifs à cette consultation sur la base des vacations horaires prévues dans le contrat de syndic.

Le syndic indique toutefois que les copropriétaires peuvent formuler leur demande de document ou de justificatif par courrier électronique, sous réserve d'en être en possession, le syndic les communiquera.

VOTENT POUR	732 / 732 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 1000) (539 tantièmes votant par correspondance, 193 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	24 (Total tantièmes : 1000) (17 tantièmes votant par correspondance, 7 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

M. RILLARDON CLAUDE (7), M. ou Mme MELOT JACQUES (8), M. VAUDOIS ALAIN (9)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

Résolution n°10 : Election du Conseil Syndical, appel à candidature et fixation de la durée du mandat, (art 25-1).

Les membres actuels du conseil syndical, (dont l'énumération nominative est indiquée ci-dessous) renouvellent leur candidature.

L'assemblée générale désigne en qualité de membres du conseil syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et/ou aux dispositions des articles 21, 25 et 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967.

L'assemblée générale procède à un vote nominatif pour un mandat jusqu'au 30/06/2024.

VOTENT POUR 722 / 1000 tantièmes (529 tantièmes votant par correspondance, 193 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE NEANT
ABSTENTION 34 / 1000 tantièmes (27 tantièmes votant par correspondance, 7 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
M. RILLARDON CLAUDE (7), M. VAUDOIS ALAIN (9), M. ou Mme LAURENT XAVIER (10),
M. ou Mme PERTUS LUDOVIC (8)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité absolue.

Résolution n°11 : Présentation candidature de M. FOUILLOUX Paul en qualité de membre du conseil syndical. (Art 25.1).

La candidature est mise aux voix :

VOTENT POUR 740 / 1000 tantièmes (547 tantièmes votant par correspondance, 193 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE NEANT
ABSTENTION 16 / 1000 tantièmes (9 tantièmes votant par correspondance, 7 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
M. RILLARDON CLAUDE (7), M. VAUDOIS ALAIN (9)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité absolue.

Résolution n°12 : Présentation candidature de M. LACAUSSADE Hervé en qualité de membre du conseil syndical. (Art 25.1).

La candidature est mise aux voix :

VOTENT POUR 733 / 1000 tantièmes (540 tantièmes votant par correspondance, 193 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE 7 / 1000 tantièmes (7 tantièmes votant par correspondance)
Mme LEFEE MAGALIE (7)
ABSTENTION 16 / 1000 tantièmes (9 tantièmes votant par correspondance, 7 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
M. RILLARDON CLAUDE (7), M. VAUDOIS ALAIN (9)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité absolue.

Résolution n°13 : Présentation candidature de M. MAGNOL Patrice en qualité de membre du conseil syndical. (Art 25.1).

La candidature est mise aux voix :

VOTENT POUR	733 / 1000 tantièmes (540 tantièmes votant par correspondance, 193 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	7 / 1000 tantièmes (7 tantièmes votant par correspondance)
Mme LEFEE MAGALIE (7)	
ABSTENTION	16 / 1000 tantièmes (9 tantièmes votant par correspondance, 7 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
M. RILLARDON CLAUDE (7), M. VAUDOIS ALAIN (9)	

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité absolue.

M.FOUILLOUX est désigné en qualité de président du conseil syndical par ses membres.

Résolution n°14 : Délégation de pouvoir au conseil syndical. (Art 25).

Le syndic expose les pouvoirs confiés au conseil syndical par l'article 21 de la loi du 10/07/65 et l'article 22 du décret du 17/03/67.

Dans le cadre de copropriétés grandes ou actives, ce pouvoir est restreint.

Le syndic propose à l'Assemblée une résolution qui donne au conseil plus de pouvoirs sous certaines conditions définies par l'Assemblée.

L'Assemblée délègue au conseil syndical le pouvoir d'effectuer des actes d'améliorations de la qualité de la vie au sein de la résidence, (petites plantations, amélioration de l'éclairage, embellissement de la cage d'escalier, ...) ou actes de mission d'un prestataire chargé de procéder à un contrôle poussé des comptes tenus par le syndic, actes qui nécessiteraient de ne pas attendre la convocation d'une Assemblée, sous les conditions suivantes

- consultation des résidents
- vote à l'unanimité au sein du conseil syndical,
- limitation des dépenses à 5 000 € TTC par exercice comptable,
- compte-rendu apporté à l'Assemblée Générale suivante,

Selon les dispositions applicables à compter du 1er Juin 2020, le syndicat peut dans le cadre de la délégation octroyée au Conseil Syndical, donner :

- Le pouvoir de prendre tout ou partie des décisions relevant de l'article 24 de la Loi
- Cette délégation ne peut pas porter sur l'approbation des comptes, le vote du budget prévisionnel ou sur l'harmonisation du règlement de copropriété avec les nouveaux textes.
- Une limite budgétaire doit être prévue pour la mise en œuvre de cette délégation de pouvoir, comme fixée ci-dessus.
- Cette délégation de pouvoir est prévue pour une durée maximum de 2 années renouvelables si le syndicat est satisfait.

La résolution est mise aux voix :

VOTENT POUR 733 / 1000 tantièmes (540 tantièmes votant par correspondance, 193 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE NEANT
ABSTENTION 23 / 1000 tantièmes (16 tantièmes votant par correspondance, 7 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
M. ou Mme SCHNEIDER REMY (7), M. RILLARDON CLAUDE (7), M. VAUDOIS ALAIN (9)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité absolue.

Résolution n°15 : Consultation du conseil syndical. (Art 25).

L'Assemblée fixe le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical par le syndic est obligatoire : le montant proposé est de 3 000,00 € HT.

La résolution est mise aux voix :

VOTENT POUR 740 / 1000 tantièmes (547 tantièmes votant par correspondance, 193 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE NEANT
ABSTENTION 16 / 1000 tantièmes (9 tantièmes votant par correspondance, 7 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
M. RILLARDON CLAUDE (7), M. VAUDOIS ALAIN (9)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité absolue.

Résolution n°16 : Montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire. (Art 25).

L'Assemblée décide de fixer à 3 000,00 € HT, le montant des marchés à partir duquel un appel à concurrence par le syndic est rendu obligatoire.

A partir de ce montant, au moins deux fournisseurs devront être consultés par le syndic.

L'Assemblée exonère le syndic de toute responsabilité en ce qui concerne la fourniture effective desdits devis du fait de la situation actuelle extrêmement tendue du marché du bâtiment.

La résolution est mise aux voix :

VOTENT POUR	740 / 1000 tantièmes (547 tantièmes votant par correspondance, 193 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	16 / 1000 tantièmes (9 tantièmes votant par correspondance, 7 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

M. RILLARDON CLAUDE (7), M. VAUDOIS ALAIN (9)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité absolue.

Résolution n°17 : Décision de procéder à un appel complémentaire dans le cadre des travaux de toiture confiés à l'entreprise devant réaliser les travaux, (art 25.1).

Dans le cadre des travaux de réparation de la toiture et des génoises confiés à l'entreprise S.C.A en date du 17/04/2019, le syndic informe les copropriétaires que l'entreprise rencontre une difficulté avec les services de la mairie d'AGEN afin d'obtenir les autorisations nécessaires pour débiter le chantier tel que défini dans sa proposition, à savoir l'installation d'un échafaudage. Or, les services de la Mairie d'AGEN refusent que le trottoir puisse être occupé par un tel équipement.

Une réunion s'est tenue à la fin du mois de janvier 2019 en présence du responsable de l'entreprise SCA et le responsable de la voirie de la ville d'AGEN. La Mairie a fait part du maintien de leur non-acceptation.

Le syndic a initié :

- Une consultation des entreprises ayant effectué des devis afin qu'ils actualisent leurs devis et les sonder sur des propositions de solutions de travaux sans échafaudage. D'autres entreprises ont été sollicitées sur le même principe. Aucune entreprise n'a proposé de solution sans échafaudage.

- En parallèle, une nouvelle réunion sur site a été initiée à la demande du syndic, le 27 novembre 2020, dans le but de trouver une alternative pour obtenir les autorisations administratives nécessaires à l'exécution des travaux, en présence du représentant des services municipaux. L'entreprise SEG FAYAT, initialement choisie en assemblée générale pour la réalisation de ces travaux, a participé à cette réunion car elle était la plus réactive pour démarrer les travaux.

En accord avec le conseil syndical et afin d'anticiper un refus des services de la Mairie d'AGEN à donner l'autorisation à l'entreprise, le syndicat se verrait dans l'obligation de consulter une autre entreprise susceptible d'intervenir avec une autre solution technique qui pourrait s'avérer être plus couteuse que les travaux déjà chiffrés par l'entreprise.

En conséquence, l'assemblée, après examen et discussion, valide le principe de procéder à un appel de fonds complémentaire que si et lorsque l'un des cas suivants l'exigerait :

- En cas de validation de la mairie de la déclaration de travaux, l'assemblée générale valide le principe de la plus-value du devis de la société SEG FAYAT pour un montant de **961,05 € HT** suivant le devis joint à la convocation, plus le droit municipal d'occupation du sol, (**0,33 € du M² x Nbre de jours + 44,50 € de frais fixe**).

- soit la société en charge des travaux est tenue à l'obligation, par la Mairie, de recourir à un échafaudage volant non prévu au devis initial ;

- soit les exigences de la Mairie mettent la Société retenue pour l'exécution du chantier dans l'incapacité d'effectuer ces travaux et qu'il devienne alors nécessaire de recourir rapidement à un autre prestataire possiblement plus cher que le devis voté avec au préalable :

- La définition d'une enveloppe budgétaire complémentaire d'un montant de **3 000,00 € HT** est retenue.

- Les honoraires de suivi administratif du syndic sont arrêtés à : **NEANT**.

- Le mode de répartition des appels de charge : la nature de charge commune générale est retenue.

- La date d'exigibilité : la créance est liquide et exigible aux dates des appels définies ci-dessous :

- Les fonds, limités au seul montant nécessaire dans la limite de **3 000,00 € HT** seront appelés le 01/07/2022 et sauf instruction contraire sur ordre impératif du conseil syndical.

La résolution est mise aux voix :

VOTENT POUR 702 / 1000 tantièmes (516 tantièmes votant par correspondance, 186 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

VOTENT CONTRE 15 / 1000 tantièmes (15 tantièmes votant par correspondance)

Mme LEFEE MAGALIE (7), M. ou Mme PERTUS LUDOVIC (8)

ABSTENTION 39 / 1000 tantièmes (25 tantièmes votant par correspondance, 14 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

M. RILLARDON CLAUDE (7), M. ou Mme AUGUIE PHILIPPE (8), M. ou Mme PLAINARD THIERRY (7), M. ou Mme MELOT JACQUES (8), M. VAUDOIS ALAIN (9)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité absolue.

Résolution n°18 : Décision à prendre de valider le principe de la mission d'une expertise en « valeur vénale », visant à évaluer un prix de cession des parties privatives à usage commun, (« PPUC »), propriété actuelle de la société d'exploitation : (art 24).

Cahier des charges de la mission de base proposée, (portant sur lots privatifs à usages communs) :

- Inventorier les lots concernés
- Métrages des biens immobiliers
- Détermination de la valeur vénale par lots
- Rédaction du rapport d'expertise

L'expert sera choisi en commun par les représentants de l'ensemble des syndicats de copropriété sur la liste des experts immobiliers près la Cour d'Appel de Paris.

L'assemblée met aux voix le principe de procéder à cet audit, avec au préalable :

- La définition d'une enveloppe budgétaire d'un montant de **4 000,00 € HT** est retenue
- Les honoraires administratifs comptables et financiers du syndic sont limités à **120,00 € HT**
- Le mode de répartition des travaux : la nature de charge générale est retenue.
- La date d'exigibilité : la créance est liquide et exigible à la date d'appel de fonds ci-après.
- Les fonds seront appelés part quart en même temps que le budget prévisionnel à venir, la 1^{er} échéance étant liquide exigible.
- Activation, sur ordre du conseil syndical.

La résolution est mise aux voix :

VOTENT POUR 717 / 717 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 1000) (539 tantièmes votant par correspondance, 178 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION 39 (Total tantièmes : 1000) (17 tantièmes votant par correspondance, 22 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

M. RILLARDON CLAUDE (7), M. ou Mme CHAIGNAUD JEAN (8), M. ou Mme PLAINARD THIERRY (7), M. ou Mme MELOT JACQUES (8), M. VAUDOIS ALAIN (9)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

Résolution n°19 : Autorisation à donner au syndic de pouvoir procéder à la mise en place de la dématérialisation des assemblées générales pour la participation aux prochaines assemblées générales. (Art 24).

L'ordonnance n° 2020-595 du 20 mai 2020 permet la tenue des assemblées générales par des moyens complètement dématérialisés comme la visioconférence, en dehors de toute présence physique des copropriétaires, et sans qu'il soit nécessaire que l'assemblée générale ait décidé au préalable des modalités de sa mise en œuvre.

Ces dispositions sont entrées en vigueur le 1er juin 2020, date à laquelle les autres dispositions relatives au vote par correspondance prévu par l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété entreront en vigueur. Ce dispositif spécifique, d'abord applicable jusqu'au 31 janvier 2021, a été prolongé jusqu'au 1er Avril 2021 par ordonnance n°2020-1400 du 18 novembre 2020.

Deux modes de réunions sont désormais réalisables à l'initiative du syndic :

- L'assemblée générale « traditionnelle », en présentiel, dans un calendrier à définir avec le conseil syndical ; (il est toutefois précisé que selon les dispositions gouvernementales, les réunions privées ne sont pas autorisées).
- L'assemblée générale dématérialisée permettant aux copropriétaires de participer aux Assemblées à distance par les moyens et supports techniques proposés par le syndic.

Toutefois, nos services estiment nécessaire de consulter le Conseil Syndical afin de définir le mode de réunion le plus adapté à votre syndicat en tenant compte de vos desideratas.

Le mode de consultation choisi par le syndic, en concertation avec le Conseil Syndical, s'opèrera sans préjudice de la possibilité pour les copropriétaires de voter par correspondance avant la tenue de l'assemblée générale au moyen du formulaire établi conformément au modèle fixé par l'arrêté du 2 juillet 2020 et joint à chaque convocation à l'assemblée générale.

Le syndic rappelle que les moyens techniques actuels relatifs à la convocation et à la tenue des assemblées générales dématérialisées doivent être conformes à la réglementation, c'est la raison pour laquelle la présente convocation de l'assemblée générale présente des « solutions cumulatives » permettant de répondre à la réglementation.

Après examen et discussion, l'assemblée générale autorise le syndic à mettre en place la dématérialisation pour la participation aux assemblées générales, sous réserve que le coût à la charge du syndicat ne dépasse pas la somme de :

- 150,00 € HT correspondant à la « salle » pour la tenue de l'assemblée
- 6,00 € HT par copropriétaire.

Les frais équivalents à la tenue de la convocation d'assemblée générale seront répartis en charges communes générales.

Les budgets prévisionnels en cours et à venir sont adaptés en conséquence.

Régularisation administrative : comme les dispositions actuelles le permettent, (COVID-19 / Réunions privées non autorisées et/ou Recommandations Gouvernementales), l'assemblée valide le principe de la convocation de la présente assemblée générale sous ce format dématérialisé dans l'hypothèse où le syndicat y a eu recours.

La résolution est mise aux voix :

VOTENT POUR 589 / 620 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 1000) (405 tantièmes votant par correspondance, 184 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

VOTENT CONTRE 31 / 620 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 1000) (31 tantièmes votant par correspondance)

M. BIENABE MARTIN (7), M. SQUARZANTI BRUNO (8), M. ou Mme BRAVET CLAUDE (8),
M. ou Mme LORIDAN ET LEHOUCQ ROMAIN ET EMILIE (8)

ABSTENTION 136 (Total tantièmes : 1000) (120 tantièmes votant par correspondance, 16 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

M. ou Mme JACQUEMARD PIERRE (10), M. ou Mme PHILIPPE LAURENT (7), M. ou Mme MARHIN YANNICK (9), Mme ROBERT EMMANUELLE (11), M. RILLARDON CLAUDE (7), M. ou Mme FRAYSSE GILBERT (7), M. ou Mme BOUVIER WILLIAM (10), M. ou Mme THEVENIN PIERRE (8), M. ou Mme AUGUIE PHILIPPE (8), M. ou Mme MECHAIN CHRISTOPHE (7), M. HANNEQUIN REMY (7), Mme DUPRAT RACHEL (11), M. ou Mme MELOT JACQUES (8), Mme TESSEYRE PASCALE (8), M. VAUDOIS ALAIN (9), M. INTILIA JEAN PIERRE (9)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

Résolution n°20 : Souscription d'une police protection juridique copropriété. (Art 24).

L'Assemblée Générale examine la proposition d'assurance reçue, dont le montant est calculé en fonction des mètres carrés indiqués sur le permis de construire joint à la présente convocation et choisit de :

- Souscrire une protection juridique "copropriété" (cf. en PJ), moyennant une prime **TTC de 515,00 €**, (somme intégrée aux budgets prévisionnels en cours et à venir).

L'assemblée déclare avoir pris connaissance des conditions de celle-ci et entérine cette décision.

VOTENT POUR 263 / 543 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 1000) (242 tantièmes votant par correspondance, 21 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

M. PRETOT CLAUDE (12), M. ou Mme FRITSCH JEAN DANIEL (7), M. ou Mme PLISSONNEAU LAURENT (7), M. PRIEUR CHRISTOPHE (7), Sté APPART CITY S1037 (92), M. ou Mme METHIVIEZ JEAN MICHEL (7), M. ou Mme LEICHTNAM JEAN (7), M. ou Mme SCHIVRE RAYMOND (7), M. ou Mme THEVENIN PIERRE (8), M. FOVELLE Jérémie (7), M. ou Mme LE CUFF Jean (21), M. ou Mme PLAINARD THIERRY (7), Mme LEFEE MAGALIE (7), M. ou Mme LABAJAUDERIE OLIVIER (26), M. ou Mme BRAVET CLAUDE (8), M. FRANCOIS ROMAIN (7), M. ou Mme SIGALAS STEPHANE (8), M. ou Mme LAURENT XAVIER (10), M. ou Mme PERTUS LUDOVIC (8)

VOTENT CONTRE 280 / 543 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 1000) (172 tantièmes votant par correspondance, 108 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

ABSTENTION 213 (Total tantièmes : 1000) (142 tantièmes votant par correspondance, 71 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

M. BIENABE MARTIN (7), M. DAUGE DIDIER (7), M. RILLARDON CLAUDE (7), M. ou Mme HUMETZ JEAN SEBASTIEN (7), M. FOSSARD CLAUDE (7), M. ou Mme LESTEVEN HERVE (7), M. ou Mme JOLIVET PASCAL (9), M. ou Mme BOUVIER WILLIAM (10), M. ou Mme KETTERLIN THIERRY (10), M. ou Mme CHAIGNAUD JEAN (8), M. ou Mme NICOLLE ANDRE (25), M. FRIONNET NICOLAS (7), M. HANNEQUIN REMY (7), M. ou Mme ELUERE BERTRAND (8), M. SQUARZANTI BRUNO (8), Mme BONNEAU Véronique (12), Mme DUPRAT RACHEL (11), M. ou Mme MELOT JACQUES (8), M. TASSY JONATHAN (7), M. ou Mme GRIMONPREZ PASCAL (7), M. VAUDOIS ALAIN (9), M. ou Mme RENAULT FERNAND (10), M. MAGNOL PATRICE (8), M. ou Mme DENECHERE DANIEL (7)

Mise aux voix, cette résolution est rejetée à la majorité des voix exprimées.

Résolution n°21 : Questions diverses, (pas de vote) :

Les copropriétaires sont invités à faire part au syndic de toutes remarques concernant l'entretien de la résidence ou la tenue des dossiers présents et à venir.

Ces délibérations n'ont pas valeur de décisions exécutoires.

- Prévision date prochaine Assemblée : **1er semestre 2022**, (sauf imprévus).
- Prévision questions à débattre à la prochaine Assemblée : **NEANT.**
- Choix des entreprises à consulter dans le cadre de la mise en concurrence des contrats ou dans le cadre des travaux à faire ou à proposer : **NEANT.**
- Remarques sur la tenue de l'immeuble : **NEANT.**

- Chaque copropriétaire qui le souhaite est invité à porter sa candidature en qualité de membre du conseil syndical, en faisant une demande/information auprès du syndic, pour enregistrement, afin que la prochaine assemblée générale puisse en délibérer et statuer.

- Relancer le cabinet HESTIA pour obtention des facturations individuelles.

La séance est levée 13H05.

Ont signé :

Président
M.FOUILLOUX

Secrétaire
Cabinet CGS-DG



Gilles SEMAVOINE
Le Gérant

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Gilles SEMAVOINE", written over the printed name.

L'article 42, alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965, indique :

" 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 cas d'urgence, la mise en exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à expiration du délai mentionnée à la première phrase du présent alinéa. "