

SOGIRE

PROPRIÉTÉ FONCIÈRE ET GÉREMENT DE BIENS

COPROPRIÉTÉ SDC RES STRASBOURG CENTRE

27 RUE DE WASSELONNE
67000 STRASBOURG



**Procès Verbal
de l'Assemblée Générale :**

25/07/2023 - 10H00

Lieu de réunion :

**ADAGIO STRASBOURG " Petite
France "**

**27 RUE DE WASSELONNE
67000 Strasbourg**

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS
LE VINGT-CINQ JUILLET A DIX HEURES.

Les copropriétaires se sont réunis en assemblée générale, ADAGIO STRASBOURG " Petite France " 27 RUE DE WASELONNE 67000 Strasbourg, sur convocation adressée par le Syndic SOGIRE par lettre recommandée avec accusé de réception, afin de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

RESOLUTION 1 : Election du Président de séance

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Base de répartition 001

RESOLUTION 2 : Election du ou des scrutateurs

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Base de répartition 001

RESOLUTION 3 : Election du secrétaire de Séance

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Base de répartition 001

RESOLUTION 4 : Examen et approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Base de répartition 001

RESOLUTION 5 : Approbation des comptes de fonds de travaux de l'exercice 2022 et autorisation à donner au Syndic de procéder aux répartitions nécessaires

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Base de répartition 001

RESOLUTION 6 : Ajustement du budget prévisionnel de l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Base de répartition 001

RESOLUTION 7 : Approbation du budget prévisionnel du 01/01/2024 au 31/12/2024

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Base de répartition 001

RESOLUTION 8 : Travaux de maintenance parties communes

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Base de répartition 001

RESOLUTION 9 : Honoraires de suivi administratif des travaux

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Base de répartition 001

RESOLUTION 10 : Création et approbation d'un fonds de travaux (cf résolution 8)

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Base de répartition 001

RESOLUTION 11 : Création d'un fonds de travaux obligatoire (Loi Alur)

Majorité : Article 25 – Base de répartition : Base de répartition 001

RESOLUTION 12 : Information sur les débiteurs

Majorité : Sans vote

Une feuille de présence mentionnant les noms, prénoms, et adresses de chacun des copropriétaires a été émargée par chacun d'eux lors de l'entrée en séance, tant en leur nom personnel, que le cas échéant, à titre de mandataire.

L'Assemblée Générale procède à la composition du bureau :

RESOLUTION 1 : Election du Président de séance

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Base de répartition 001

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, désigne Mme ARBOGAST en qualité de Président de séance.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 2287 / 2440

Ont voté contre :

Se sont abstenus : PETER (153)

Sont défailants :

La résolution est : approuvée rejetée

Cette résolution est approuvée à la majorité des votes exprimés par les présents et représentés.

RESOLUTION 2 : Election du ou des scrutateurs

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Base de répartition 001

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, désigne MR SCHWARTZ aux fonctions de scrutateur (trice) de séance.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 2287 / 2440

Ont voté contre :

Se sont abstenus : PETER (153)

Sont défailants :

La résolution est : approuvée rejetée

Cette résolution est approuvée à la majorité des votes exprimés par les présents et représentés.

RESOLUTION 3 : Election du secrétaire de Séance

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Base de répartition 001

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, désigne M Stephane MENAND, représentant de la SOGIRE aux fonctions de secrétaire.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 2287 / 2440

Ont voté contre :

Se sont abstenus : PETER (153)

Sont défailants :

La résolution est : approuvée rejetée

Cette résolution est approuvée à la majorité des votes exprimés par les présents et représentés.

Après ouverture de la séance à h, le Président, après avoir vérifié les pouvoirs et signé la feuille de présence, remercie les copropriétaires présents et représentés et annonce : 2440 / 10000

L'Assemblée est déclarée régulièrement constituée et peut donc valablement délibérer.

RESOLUTION 4 : Examen et approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Base de répartition 001

L'assemblée Générale, après en avoir délibéré, constatant que les pièces comptables nécessaires à la validité de la présente décision ont bien été notifiées, entendu l'avis du Conseil Syndical et du syndic approuve dans leur intégralité, en leur teneur et présentation, les comptes du syndicat des copropriétaires, pour un montant de 228 488,10 €, ainsi que la répartition qui en a été faite entre les lots.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 2134 / 2440

Ont voté contre : PETER (153)

Se sont abstenus : FRESSE (75), BENOIST (78)

Sont défailants :

La résolution est : approuvée rejetée

Cette résolution est approuvée à la majorité des votes exprimés par les présents et représentés.

RESOLUTION 5 : Approbation des comptes de fonds de travaux de l'exercice 2022 et autorisation à donner au Syndic de procéder aux répartitions nécessaires

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Base de répartition 001

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, entendu les explications données par le conseil syndical et le syndic, approuve dans leur teneur, présentation et répartition, les comptes du fonds de travaux de l'exercice 2022 d'un montant appelé de 34 739.85 €TTC (cf. tableau budgétaire annexé) et autorise le syndic à procéder aux répartitions nécessaires.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 2134 / 2440

Ont voté contre : PETER (153), FRESSE (75)

Se sont abstenus : BENOIST (78)

Sont défailants :

La résolution est : approuvée rejetée

Cette résolution est approuvée à la majorité des votes exprimés par les présents et représentés.

RESOLUTION 6 : Ajustement du budget prévisionnel de l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Base de répartition 001

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, connaissance prise du budget voté pour l'exercice en cours et des dépenses réelles de l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023, ajuste le budget prévisionnel à la somme de 358 855,00 €.

Résultat du vote :**Ont voté pour : 2134 / 2440****Ont voté contre : PETER (153), FRESSE (75)****Se sont abstenus : BENOIST (78)****Sont défailants :****La résolution est : approuvée rejetée**

Cette résolution est approuvée à la majorité des votes exprimés par les présents et représentés.

RESOLUTION 7 : Approbation du budget prévisionnel du 01/01/2024 au 31/12/2024

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Base de répartition 001

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, approuve le budget prévisionnel de l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024 à la somme de 358 855,00 €, budget qui sera éventuellement ajusté à l'occasion de l'Assemblée Générale qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice N pour prendre en considération les charges enregistrées.

L'Assemblée Générale autorise le syndic à mettre en recouvrement les avis de l'exercice 01/01/2024 au 31/12/2024 sur ces bases, le premier jour de chaque trimestre civil dudit exercice.

Résultat du vote :**Ont voté pour : 2134 / 2440****Ont voté contre : PETER (153), FRESSE (75)****Se sont abstenus : BENOIST (78)****Sont défailants :****La résolution est : approuvée rejetée**

Cette résolution est approuvée à la majorité des votes exprimés par les présents et représentés.

RESOLUTION 8 : Travaux de maintenance parties communes

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Base de répartition 001

L'assemblée générale après avoir entendu les explications du syndic, approuve les travaux de maintenance parties communes listés ci-dessous :

- Maintenance parties communes pour la somme de 10 000 €TTC.
- Maintenance production ECS et chauffage pour la somme de 10 000 €TTC.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 1965 / 2440

Ont voté contre : ESCOLLE (91)

Se sont abstenus : BENOIST (78), PETER (153) FRESSE (75), ANTHONIOZ (78)

Sont défailants :

La résolution est : approuvée rejetée

Cette résolution est approuvée à la majorité des votes exprimés par les présents et représentés.

RESOLUTION 9 : Honoraires de suivi administratif des travaux

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Base de répartition 001

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré décide de fixer les honoraires de suivi administratifs des travaux de maintenance parties communes à 1500 € TTC.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 1798 / 2440

Ont voté contre : ESCOLLE (91), TORET(92), PETER (153), BETTINGER (75), BENOIST (78)

Se sont abstenus : FRESSE (75), ANTHONIOZ (78)

Sont défailants :

La résolution est : approuvée rejetée

Cette résolution est approuvée à la majorité des votes exprimés par les présents et représentés.

RESOLUTION 10 : Création et approbation d'un fonds de travaux (cf résolution 8)

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Base de répartition 001

L'assemblée générale après avoir entendu les explications du syndic, approuve la création d'un fonds de travaux pour le financement des travaux de maintenance parties communes approuvés dans la résolution 8 pour un montant de 20 000 €TTC, à appeler en date du 1/09/2023.

L'assemblée générale prend acte que ce fonds de travaux sera appelé à la société Pierre & Vacances pour la quote-part des appartements gérés dans le cadre d'un bail avec la société Pierre & Vacances, les copropriétaires classiques étant destinataires directes de cet appel de fonds.

Résultat du vote :**Ont voté pour : 1798 / 2440****Ont voté contre : ESCOLLE (91), TORET(92), PETER (153), BETTINGER (75), BENOIST (78)****Se sont abstenus :FRESSE (75), ANTHONIOZ (78)****Sont défaillants :****La résolution est : approuvée rejetée**

Cette résolution est approuvée à la majorité des votes exprimés par les présents et représentés.

RESOLUTION 11 : Création d'un fonds de travaux obligatoire (Loi Alur)

Majorité : Article 25 – Base de répartition : Base de répartition 001

L'Assemblée Générale, connaissance prise de l'obligation de créer un fonds travaux obligatoire à partir du 1^{er} janvier 2017 imposée par la loi ALUR, décide de fixer ce fonds à ... % (minimum 5% du budget prévisionnel annuel) soit ... €.

Résultat du vote :

a)Premier vote (selon conditions de l'Article 25)

Ont voté pour :**Ont voté contre :****Se sont abstenus :****Sont défaillants :****La résolution est : approuvée rejetée**

Cette résolution est à des votes exprimés par les présents et représentés.

b) Second vote (selon conditions de l'Article 25-1)

Ont voté pour :**Ont voté contre :****Se sont abstenus :****Sont défaillants :**

La résolution est : approuvée rejetée

Cette résolution est à des votes exprimés par les présents et représentés.

L'assemblée générale demande au syndic de ne pas appeler le fdt ALUR en 2023

RESOLUTION 12 : Information sur les débiteurs

Majorité : *Sans vote*

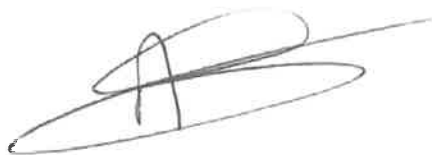
Information sur les débiteurs et sur l'état d'avancement de la mise en recouvrement.

L'ORDRE DU JOUR ETANT EPUISE, LA SEANCE EST LEVEE A 11H45

Les copropriétaires absents et non représentés à l'Assemblée Générale, ainsi que ceux ayant voté contre l'une des décisions adoptée par cette Assemblée, ont reçu notification desdites décisions, par pli recommandé AR, en leur rappelant que « Conformément aux stipulations de l'article 42 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété, il vous est ici rappelé que «les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales doivent, à peine de forclusion, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de DEUX MOIS à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du Syndic dans un délai de DEUX MOIS à compter de la tenue de l'Assemblée Générale .

Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'Assemblé Générale en application des articles 25 & 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent article. Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32-1 du Nouveau Code de procédure civile, celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive est de 150 € à 3 000 € lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'assemblée générale concernant les travaux mentionnés au c de l'article 26. ».

Président



Scrutateur n°2

Secrétaire



Scrutateur n°3

Scrutateur n°1



Scrutateur n°4

Compte de gestion pour opérations courantes de l'exercice clos réalisé (N) du 01/01/2022 au 31/12/2022
et budget prévisionnel de l'exercice (N+2) du 01/01/2024 au 31/12/2024

CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES						
	Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget prévisionnel		
	Exercice précédent approuvé	Exercice clos budget voté	Exercice clos réalisé à approuver	Budget prévisionnel en cours voté	Budget prévisionnel à voter	
	N - 1	N	N	N + 1	N + 2	
001 CHARGES COMMUNES GENERALES						
	(Base : CCG/10000)					
122 VERIF./MAINT. INST.ELECTRIQ	450.00	500.00	1 161.00	500.00	500.00	500.00
192 DESINSECT / DERATISATION	2 037.96	2 200.00	2 317.72	2 350.00	2 350.00	2 350.00
197 ENTRETIEN COLONNE SECHE	835.20	800.00	444.00	800.00	800.00	800.00
251 FOURNITURES HORS CONTRAT		4 500.00		4 500.00	4 500.00	4 500.00
371 FRAIS ADMINISTRATIFS	2 010.95	2 000.00	1 942.25	2 100.00	2 100.00	2 100.00
372 FRAIS ADMINISTRATIFS DE BANQUE	241.60	100.00	224.00	150.00	150.00	150.00
386 ASSURANCE MULTIRISQUE IMMEUBLE	3 684.92	3 700.00	5 995.45	5 995.00	5 995.00	5 995.00
555 TAXE FONCIERE	1 420.00	1 700.00	2 160.00	2 200.00	2 200.00	2 200.00
565 REDE VANCE ORDURES MENAGERES	612.00	650.00		700.00	700.00	700.00
576 HONORAIRES DE GESTION	23 000.00	23 500.00	23 500.00	23 950.00	23 950.00	23 950.00
999 ROMI'US	1.23		-0.46			
	sous total :	34 293.66	39 650.00	37 743.96	43 245.00	43 245.00
003 CHARGES RESIDENCE	(Base : PC2/10000)					
019 EAU FROIDE SANITAIRE	16 756.32	19 000.00	15 626.74	19 000.00	19 000.00	19 000.00
031 EDF COMMUNS	81 647.27	82 000.00	60 127.76	175 000.00	175 000.00	175 000.00
079 CONTRAT PREST TECHNIQUE PV	9 745.00	9 890.00	9 781.25	9 990.00	9 990.00	9 990.00
111 ENTRETIEN NETTOYAGE	43 165.12	41 000.00	42 036.56	42 200.00	42 200.00	42 200.00
119 ENT.SYST DE DETECTION INCENDIE	1 451.66	1 460.00	1 995.63	1 500.00	1 500.00	1 500.00
167 CONTRAT ENT.PORTE AUTOMATIQUE	1 123.00	1 150.00	1 130.99	1 150.00	1 150.00	1 150.00
183 ENT. VMC (AEROCOINDENSEUR)	1 531.80					
196 ENT. ET FOURNITURES EXTINCTEUR	2 340.28	400.00	1 621.42	1 000.00	1 000.00	1 000.00
235 CONTRAT VMC	2 835.97	2 850.00	2 940.60	2 950.00	2 950.00	2 950.00
251 FOURNITURES HORS CONTRAT		3 500.00		3 500.00	3 500.00	3 500.00
313 PETITES REPARATIONS R						
	sous total :	160 596.42	161 250.00	136 265.55	256 290.00	256 290.00
021 CHARGES ASCENSEUR A	(Base : PC4/10000)					
154 CONTRAT PRESTATION ASC	3 821.13	3 850.00	3 926.16	3 950.00	3 950.00	3 950.00
251 FOURNITURES HORS CONTRAT		700.00				
	sous total :	3 821.13	4 550.00	3 926.16	3 950.00	3 950.00
022 CHARGES ASCENSEUR B	(Base : PC6/10000)					
115 VERIF. INSTAL.-AT.DE SECURITE	1 762.75	700.00	1 811.32			
154 CONTRAT PRESTATION ASC		1 860.00		1 860.00	1 860.00	1 860.00
	sous total :	1 762.75	2 560.00	1 811.32	1 860.00	1 860.00

Compte de gestion pour opérations courantes de l'exercice clos réalisé (N) du 01/01/2022 au 31/12/2022
et budget prévisionnel de l'exercice (N+2) du 01/01/2024 au 31/12/2024

67000 STRASBOURG

CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES						
	Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget prévisionnel		
	Exercice précédent approuvé	Exercice clos budget voté	Exercice clos réalisé à approuver	Budget prévisionnel en cours voté	Budget prévisionnel à voter	
	N - 1	N	N	N + 1	N + 2	
025 CHARGES CHAUFFAGE						
016 EAU ANALYSE	961.20	600.00	301.20	600.00	600.00	
066 GAZ SUR EAU	13 812.62	15 000.00	29 634.31	35 000.00	35 000.00	
249 CONTRAT CHAUFFAGE	9 099.60	9 200.00	9 099.60	9 200.00	9 200.00	
251 FOURNITURES HORS CONTRAT	6 920.40	5 000.00	3 926.54	5 000.00	5 000.00	
314 TRAVAUX REPARATIONS NR	7 299.60		2 504.10			
	38 093.42	29 800.00	45 465.75	49 800.00	49 800.00	
sous total :						
(Base : PC7/10000)						
047 CHARGES PARKINGS						
090 CONTRAT PREST.PARKING PV	1 100.00	1 150.00	1 112.50	1 150.00	1 150.00	
167 CONTRAT ENT PORTE AUTOMATIQUE	563.12	560.00	557.05	560.00	560.00	
251 FOURNITURES HORS CONTRAT	3 778.78	500.00	649.20	500.00	500.00	
314 TRAVAUX REPARATIONS NR	1 045.94	1 500.00	956.61	1 500.00	1 500.00	
501 COTISATION A-UL	6 477.84	3 710.00	3 275.36	3 710.00	3 710.00	
	245 045.42	241 520.00	228 488.10	358 855.00	358 855.00	
sous total :						
total :	245 045.42	241 520.00	228 488.10	358 855.00	358 855.00	
TOTAL CHARGES NETTES	245 045.42	241 520.00	228 488.10	358 855.00	358 855.00	
Provisions copropriétaires	219 588.96		241 518.12			
Solde (excédent ou insuffisance s/opérations courantes affecté(e) aux copropriétaires)	-25 456.46		13 030.02			