

N° Immeuble: 95
N° Mandat: 09095
Convocation émise :

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE :

1 Rue Roger Josserand
38000 GRENOBLE

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE

Du vendredi 18 juin 2021 à 17:30

LIEU DE L'ASSEMBLEE :
salon carline
rue jasseron
38000 Grenoble

RAPPEL DES TEXTES :

Rappel des différentes règles de majorité (loi du 10/07/1965) :

ÉÉ Article 24 : majorité des voix exprimées des présents et représentés

R Article 25 : majorité absolue des voix de tous les copropriétaires (1)

M Article 26 : double majorité soit la majorité absolue en nombre de tous les copropriétaires représentant au moins les 2/3 des voix du syndicat.

(1) Art 25-1 : Toute résolution non approuvée à la majorité absolue de l'article 25 mais qui aura obtenu au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires sera soumise immédiatement à un nouveau vote à la majorité simple -art. 24-

Article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965

Il est rappelé à tous les copropriétaires que les appels de fonds émis par le Syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante, dans la limite du budget ci-dessous adopté, sont exigibles le premier jour de chaque trimestre civil, soit les 1^{er} janvier, avril, juillet et octobre.

Article 6-2 du décret du 17 mars 1967 :

A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :

1°) le paiement de provision exigible du budget prévisionnel incombe au vendeur ;

2°) le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité ;

3°) le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

Article 6-3 du décret du 17 mars 1967 :

Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux.

ORDRE DU JOUR

<u>1.0 - Désignation du président de séance</u>	3
<u>1.1 - Désignation du président de séance candidature de Mr LAVALETTE (article 24)</u>	3
<u>2.0 - Désignation d'un ou des scrutateurs</u>	3
<u>2.1 - Désignation d'un scrutateur (article 24)</u>	3
<u>3.0 - Désignation du secrétaire de séance (article 24)</u>	3
<u>4.0 - Modalités de contrôle des comptes du Syndicat des Copropriétaires (article 24)</u>	4
<u>5.0 - Approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2020 au 31/12/2020 (article 24)</u>	4
<u>6.0 - Quitus au syndic pour sa gestion du 01/01/2020 au .31/12/2020 (article 24)</u>	5
<u>7.0 - Vote du budget prévisionnel 2022 (article 24)</u>	5
<u>8.0 - Rapport du conseil syndical</u>	6
<u>9.0 - Désignation des membres du conseil syndical</u>	6
<u>9.1 - Désignation des membres du Conseil Syndical Candidature de Mr LAVALETTE (article 25)</u>	6
<u>9.2 - Désignation des membres du Conseil Syndical Candidature de Mr CHAUVET (article 25)</u>	7
<u>10.0 - Fixation du montant du fonds travaux (article 25)</u>	7
<u>11.0 - Seuil de consultation obligatoire du conseil syndical (article 25)</u>	9
<u>12.0 - Mise en concurrence des contrats et marchés (article 25)</u>	9
<u>13.0 - Autorisation à donner aux agents de la police nationale et/ou de la gendarmerie, afin qu'ils puissent accéder pour les besoins de la sécurité dans les parties communes de l'ensemble immobilier (loi 95.73 du 21 janvier 1995 portant sur la sécurité des immeubles) (article 24)</u>	9
<u>14.0 - Information sur l'obligation de souscrire une assurance responsabilité civile</u>	10

PROCES-VERBAL

Sur convocations adressées en date du 25 05 2021 , les copropriétaires de l'immeuble sis 1 Rue Roger Josserand 38000 GRENOBLE se sont réunis en assemblée générale Ordinaire le vendredi 18 juin 2021 à **17:30** - Lieu : salon carline - rue jasseron 38000 Grenoble

1.0 - Désignation du président de séance

1.1 - Désignation du président de séance candidature de Mr LAVALETTE (article 24)

Résolution :

L'assemblée désigne aux fonctions de président(e) de séance, M. LAVALETTE

Récapitulatif (Parties communes Gles (A))

Pour	49 copropriétaire(s) totalisant	5087 / 5087
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	132 / 5219

Se sont abstenus

NJANPOP Berthe (Mme) (132).

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

2.0 - Désignation d'un ou des scrutateurs

Le président invite les copropriétaires le souhaitant à se présenter.
PAS DE SCRUTATEURS CETTE ANNEE

2.1 - Désignation d'un scrutateur (article 24)

Résolution:

L'assemblée générale nomme à la fonction de scrutateur M CHAUVET

Récapitulatif (Parties communes Gles (A))

Pour	50 copropriétaire(s) totalisant	5219 / 5219
------	---------------------------------	-------------

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

3.0 - Désignation du secrétaire de séance (article 24)

L'assemblée générale nomme à la fonction de secrétaire la société BNP PARIBAS Immobilier Résidences Services représenté par M. NIERFEIX GERARD

Récapitulatif (Parties communes Gles (A))

Pour 50 copropriétaire(s) totalisant 5219 / 5219

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

4.0 - Modalités de contrôle des comptes du Syndicat des Copropriétaires (article 24)

Résolution :

L'Assemblée Générale, à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant votés par correspondance, décide que les copropriétaires qui le souhaitent pourront consulter les pièces justificatives des charges de copropriété 15 jours avant la date de la tenue de l'assemblée générale, sur rendez-vous préalablement pris avec le syndic pendant les heures ouvrables.

Récapitulatif (Parties communes Gles (A))

Pour 50 copropriétaire(s) totalisant 5219 / 5219

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

5.0 - Approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2020 au 31/12/2020 (article 24)

Résolution :

L'assemblée après avoir entendu le conseil syndical, prend connaissance de ses avis notamment pour les questions sur lesquelles il a été consulté pendant l'exercice.

L'assemblée, après avoir entendu l'avis des membres du conseil syndical qui ont examiné et vérifié les comptes chez le syndic, approuve sans réserve en leur forme, teneur, imputation les comptes du syndicat pour l'exercice du 01/01/2020 au 31/12.2020 pour un montant de charges à répartir de 133.961,61 €, dont le détail a été joint à la convocation de la présente assemblée générale.

Récapitulatif (Parties communes Gles (A))

Pour 46 copropriétaire(s) totalisant 4763 / 4763
Abstention 4 copropriétaire(s) totalisant 456 / 5219

Se sont abstenus

FOUCHE Jacques (M.) (207), NJANPOP Berthe (Mme) (132), REGEMBAL Francois (M.) (62), TAUPIN Gilles (M.) (55).

GW
ML

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

6.0 - Quitus au syndic pour sa gestion du 01/01/2020 au 31/12/2020 (article 24)

Résolution :

L'assemblée générale prend acte des informations orales et de toutes les précisions apportées par le syndic concernant ses actes de gestion exercés pendant l'année concernée par le vote.

Le syndic répond également aux interrogations des copropriétaires sur ce sujet.

L'assemblée générale donne plein et entier quitus au Syndic pour sa gestion arrêtée au 31/12/2020

Récapitulatif (Parties communes Gles (A))

Pour	46 copropriétaire(s) totalisant	4763 / 4763
Abstention	4 copropriétaire(s) totalisant	456 / 5219

Se sont abstenus

FOUCHE Jacques (M.) (207), NJANPOP Berthe (Mme) (132), REGEMBAL Francois (M.) (62), TAUPIN Gilles (M.) (55).

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

7.0 - Vote du budget prévisionnel 2022 (article 24)

Résolution :

Pour répondre aux dispositions de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, et de l'article 43 du décret du 17 mars 1967, l'assemblée générale décide la constitution du budget prévisionnel « hors travaux et autres dépenses votés par ailleurs en assemblée générale » pour l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022 pour un montant total de 141.570,00 €.

Ce budget sera appelé aux copropriétaires sous forme d'appels de provisions trimestriels, chaque appel représentant le quart du budget annuel, exigibles le premier jour de chaque trimestre civil.

La régularisation annuelle des comptes résultera de leur approbation par l'assemblée générale appelée à statuer sur ce point.

Récapitulatif (Parties communes Gles (A))

Pour	45 copropriétaire(s) totalisant	4707 / 4707
Abstention	5 copropriétaire(s) totalisant	512 / 5219

Se sont abstenus

DEBLEU Olivier (M.) (56), FOUCHE Jacques (M.) (207), NJANPOP Berthe (Mme) (132), REGEMBAL Francois (M.) (62), TAUPIN Gilles (M.) (55).

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

8.0 - Rapport du conseil syndical

Le conseil syndical rend compte de son action pendant l'exercice clos.

Le conseil syndical présente son rapport d'activité pour l'exercice passé et présente son avis sur les résolutions mises à l'ordre du jour. De même, il communique à l'assemblée son avis sur les consultations, notamment au regard de celles relatives à l'Art.21 de la loi du 10/7/1965, dont il a fait l'objet pendant l'exercice par le syndic.

Également, le conseil syndical rend compte des missions attribuées dans le cadre des différents mandats déterminés et attribués par les assemblées précédentes.

L'assemblée générale en prend acte.

Le conseil syndical, n'a pas émis de rapport cette année 2021

9.0 - Désignation des membres du conseil syndical

La liste actuelle des membres est : MONSIEUR LAVALETTE, MONSIEUR CHAUVET

9.1 - Désignation des membres du Conseil Syndical Candidature de Mr LAVALETTE (article 25)

Résolution :

L'assemblée générale désigne en qualité de membre du conseil syndical dont son mandat expirera au plus tard le 31/06/2022 :

La candidature de Monsieur .LAVALETTE

Récapitulatif (Parties communes Gles (A))

Pour	47 copropriétaire(s) totalisant	4968 / 10000
Abstention	3 copropriétaire(s) totalisant	251 / 10000

Se sont abstenus

BORDERIE Julien (M.) (59), BORDERIE Julien (M.) (60), NJANPOP Berthe (Mme) (132).

La résolution est refusée à la majorité absolue de l'article 25.

Le vote relevant de l'article 25 fait apparaître que moins de la moitié des tantièmes de l'immeuble est favorable mais plus d'un tiers l'est, ce qui autorise à voter à nouveau et de suite à la majorité de l'article 24.

Récapitulatif (Parties communes Gles (A))

Pour	47 copropriétaire(s) totalisant	4968 / 4968
Abstention	3 copropriétaire(s) totalisant	251 / 5219

Se sont abstenus

BORDERIE Julien (M.) (59), BORDERIE Julien (M.) (60), NJANPOP Berthe (Mme) (132).

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

9.2 - Désignation des membres du Conseil Syndical Candidature de Mr CHAUVET (article 25)

Résolution :

L'assemblée générale désigne en qualité de membre du conseil syndical dont son mandat expirera au plus tard 31/06/2022 :

La candidature de Monsieur CHAUVET

Récapitulatif (Parties communes Gles (A))

Pour	47 copropriétaire(s) totalisant	4968 / 10000
Abstention	3 copropriétaire(s) totalisant	251 / 10000

Se sont abstenus

BORDERIE Julien (M.) (59), BORDERIE Julien (M.) (60), NJANPOP Berthe (Mme) (132).

La résolution est refusée à la majorité absolue de l'article 25.

Le vote relevant de l'article 25 fait apparaître que moins de la moitié des tantièmes de l'immeuble est favorable mais plus d'un tiers l'est, ce qui autorise à voter à nouveau et de suite à la majorité de l'article 24.

Récapitulatif (Parties communes Gles (A))

Pour	47 copropriétaire(s) totalisant	4968 / 4968
Abstention	3 copropriétaire(s) totalisant	251 / 5219

Se sont abstenus

BORDERIE Julien (M.) (59), BORDERIE Julien (M.) (60), NJANPOP Berthe (Mme) (132).

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

10.0 - Fixation du montant du fonds travaux (article 25)

A compter du 1er janvier 2017, la loi du 10 juillet 1965 dans son article 14-2 introduit l'obligation pour les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation de constituer un fonds de travaux à l'issue d'une période de 5 ans suivant la date de la réception des travaux pour faire face aux dépenses résultant :

1° Des travaux prescrits par les Lois et règlements,

2° Des travaux décidés par l'assemblée générale des copropriétaires au titre du 1° ci-dessus

Ce fonds est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire versée par les copropriétaires

selon les mêmes modalités que celles décidées par l'AG pour le versement des provisions du budget prévisionnel.

Les copropriétaires votant dans les conditions de majorité prévues aux articles 25 et 25-1 peuvent affecter tout ou partie des sommes déposées sur les fonds de travaux au financement des travaux mentionnés au 1 et 2 du présent 2.

Par exception, lorsque, en application de l'article 18, le syndic a, dans un cas d'urgence, fait procéder de sa propre initiative à l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, l'assemblée générale, votant dans les conditions de majorité prévues aux articles 25 et 25-1, peut affecter tout ou partie des sommes déposées sur le fonds de travaux au financement de ces travaux.

Le montant, en pourcentage du budget prévisionnel, de la cotisation annuelle est décidé par l'assemblée générale votant dans les conditions de majorité prévues aux articles 25 et 25-1. Ce montant ne peut être inférieur à 5% du budget prévisionnel mentionné à l'article 14-1 et est exigible le premier jour de chaque trimestre.

Si le DTG (Diagnostic Technique Global) prévu à l'article L731-1 du CCH a été réalisé et qu'il ne fait apparaître aucun besoin de travaux dans les 10 prochaines années, le syndicat est dispensé de l'obligation de constituer un fonds de travaux.

Les sommes versées au titre du fonds de travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au SDC.

Lorsque l'immeuble comporte moins de 10 lots, le syndicat peut décider de ne pas constituer de fonds de travaux à l'unanimité.

Résolution : L'assemblée générale décide de fixer le montant de la provision du fonds travaux à 5% du montant du budget prévisionnel annuel soit un montant total de 7085,00€ qui sera appelé en charges générales.

Les fonds seront déposés sur compte de placement appartenant au SDC que le syndic a ouvert auprès de la Banque BNP PARIBAS.

Récapitulatif (Parties communes Gles (A))

Pour	45 copropriétaire(s) totalisant	4827 / 10000
Abstention	5 copropriétaire(s) totalisant	392 / 10000

Se sont abstenus

ARROUAS Eric (M.) (60), DEBLEU Olivier (M.) (56), DUBOIS DE LA SABLONIERE Arnaud (M.) (113), LUCAS Michel (M.) (108), TAUPIN Gilles (M.) (55).

La résolution est refusée à la majorité absolue de l'article 25.

Le vote relevant de l'article 25 fait apparaître que moins de la moitié des tantièmes de l'immeuble est favorable mais plus d'un tiers l'est, ce qui autorise à voter à nouveau et de suite à la majorité de l'article 24.

Récapitulatif (Parties communes Gles (A))

Pour	45 copropriétaire(s) totalisant	4827 / 4827
Abstention	5 copropriétaire(s) totalisant	392 / 5219

Se sont abstenus

ARROUAS Eric (M.) (60), DEBLEU Olivier (M.) (56), DUBOIS DE LA SABLONIERE Arnauld (M.) (113), LUCAS Michel (M.) (108), TAUPIN Gilles (M.) (55).

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

11.0 - Seuil de consultation obligatoire du conseil syndical (article 25)

Résolution :

L'assemblée générale décide de fixer à 2000 € TTC le montant des marchés de travaux et contrats à partir duquel la consultation, par le syndic, du conseil syndical est obligatoire.

Récapitulatif (Parties communes Gles (A))

Pour	48 copropriétaire(s) totalisant	5051 / 10000
Abstention	2 copropriétaire(s) totalisant	168 / 10000

Se sont abstenus

ARROUAS Eric (M.) (60), LUCAS Michel (M.) (108).

La résolution est acceptée à la majorité absolue de l'article 25.

12.0 - Mise en concurrence des contrats et marchés (article 25)

Résolution :

L'assemblée générale décide de fixer le montant des marchés de travaux, hors ceux à caractère d'urgence, pour lequel une mise en concurrence des entreprises devra être effectuée, à 2000. € TTC.

Récapitulatif (Parties communes Gles (A))

Pour	49 copropriétaire(s) totalisant	5111 / 10000
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	108 / 10000

Se sont abstenus

LUCAS Michel (M.) (108).

La résolution est acceptée à la majorité absolue de l'article 25.

13.0 - Autorisation à donner aux agents de la police nationale et/ou de la gendarmerie, afin qu'ils puissent accéder pour les besoins de la sécurité dans les parties communes de l'ensemble immobilier (loi 95.73 du 21 janvier 1995 portant sur la sécurité des immeubles) (article 24)

Résolution :

L'assemblée générale donne l'autorisation aux agents de la police nationale et/ou de la

gendarmerie afin qu'ils puissent accéder pour les besoins de la sécurité dans les parties communes de l'ensemble immobilier (loi 95.73 du 21 janvier 1995 portant sur la sécurité des immeubles).

Récapitulatif (Parties communes Gles (A))

Pour	48 copropriétaire(s) totalisant	5096 / 5096
Abstention	2 copropriétaire(s) totalisant	123 / 5219

Se sont abstenus

NOURRISSON Henri (M.) (57), RANCOURT Marie-France (Mme) (66).

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

14.0 - Information sur l'obligation de souscrire une assurance responsabilité civile

La loi ALUR a rendu obligatoire l'assurance au titre de la responsabilité civile du syndicat des propriétaires, mais aussi au titre de la responsabilité civile de chaque copropriétaire **occupant ou non occupant** (art. 9-1 nouveau de la Loi du 10 juillet 1965 créé par la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014). Les copropriétaires non assurés sont invités à se rapprocher sans tarder de leur assureur habituel pour souscrire un contrat adapté.

Chaque année, il sera de la responsabilité de chaque copropriétaire de fournir au syndic de copropriété une attestation d'assurance pour répondre à cette nouvelle obligation (merci bien vouloir demander ce document à votre Assurance ou Courtier - ne pas adresser la copie du contrat souscrit ni la quittance).

Vous voudrez bien nous faire parvenir votre attestation d'assurance, en précisant sur les attestations les numéros d'appartements dans le cas où vous en détiendrez plusieurs, à l'adresse suivante :

BNPPI RESIDENCES SERVICES
SERVICE COPROPRIETE
7 AVENUE DE LA GARE
BP 35157
26958 VALENCE CEDEX 9

Ou par mail à contact.copropriete@realestate.bnpparibas

Il est à noter que toutes les questions liées aux garanties d'assurance et aux souscriptions de contrats devront être faites directement auprès des professionnels de l'assurance. Vous pouvez vous rapprocher de votre assureur, l'assureur de la copropriété VALENCE DAUPHINE ou toute autre professionnel de l'assurance.

IMPORTANT : à défaut de souscription, votre responsabilité en qualité de Propriétaire Non Occupant serait engagée.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 17:52

Après lecture, le Président, le scrutateur et le secrétaire signent le présent procès-verbal.

Président(e) de séance



Scrutateurs(rices)

10/11

Secrétaire 

PROCES-VERBAL CERTIFIE CONFORME A L'ORIGINAL CONSERVE
DANS LES REGISTRES

Article 42 de la Loi du 10 Juillet 1965 - 2ème alinéa :

"Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales doivent à peine de déchéance être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du Syndic dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'Assemblée Générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le Syndic des travaux décidés par l'Assemblée Générale, en application des articles 25 & 26, est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa".