



## Procès-verbal de l'Assemblée Générale de la Copropriété

**LE DOMAINE DE LA BAIE**

Lieu-dit Keristum  
86-90 rue Lamartine  
29770 AUDIERNE

Les copropriétaires de l'immeuble **LE DOMAINE DE LA BAIE**, sis Lieu-dit Keristum - 86-90 rue Lamartine - 29770 AUDIERNE, se sont réunis en Assemblée Générale le

**Mardi 28 Septembre 2021 à 14 heures**

en visioconférence et vote par correspondance et pouvoir

Sur convocation adressée par le syndic.

L'ordre du jour était le suivant :

- 1 **ELECTION DU PRÉSIDENT(E) DE SÉANCE (Article 24)**
- 2 **ELECTION DU (DE LA) SECRÉTAIRE DE SÉANCE (Article 24)**
- 3 **POINT D'INFORMATION SUR L'ESPACE PRIVÉ CLIENTS (Sans Vote)**
- 4 **RAPPORT D'ACTIVITÉ (Sans Vote)**
- 5 **POINT SUR SINISTRE INCENDIE (Sans Vote)**
- 6 **APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS AU 31/03/2021 D'UN MONTANT DE 42730.16 € (Article 24)**
- 7 **DÉSIGNATION DU SYNDIC (Article 25)**
- 8 **RÉAJUSTEMENT DU BUDGET PRÉVISIONNEL POUR LA PÉRIODE 01/04/2021 AU 31/03/2022 D'UN MONTANT DE 40849.00 € (Article 24)**
- 9 **APPROBATION DU BUDGET PRÉVISIONNEL POUR LA PÉRIODE DU 01/04/2022 AU 31/03/2023 D'UN MONTANT DE 40849.00 € (Article 24)**
- 10 **DÉLÉGATION DE POUVOIR : MONTANT ALLOUÉ AU CONSEIL SYNDICAL POUR ENGAGER DES DÉPENSES SANS AVOIR RECOURS A UNE DÉCISION D'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE (Article 25)**
- 11 **POINT D'INFORMATION QUANT AU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01/04/2021 AU 31/03/2022(Sans Vote)**
- 12 **POINT D'INFORMATION QUANT AU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01/04/2022 AU 31/03/2023(Sans Vote)**
- 13 **DECISION A PRENDRE QUANT AU CHANGEMENT DE PRESTATAIRE POUR L'ENTRETIEN DES EQUIPEMENTS DE SECURITE INCENDIE (Article 24)**
- 14 **REALISATION D'UN DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL (DTG) (Article 24)**
- 15 **POINT D'INFORMATION : OBLIGATIONS SECURITAIRES ET ENTRETIEN DE NEMEA (Sans Vote)**
- 16 **DÉCRET N°2015-1325 DU 21 OCTOBRE 2015 RELATIF A LA DÉMATÉRIALISATION DES NOTIFICATIONS ET DES MISES EN DEMEURE CONCERNANT LES IMMEUBLES SOUMIS AU STATUT DE LA COPROPRIÉTÉ DES IMMEUBLES BATIS (Sans Vote)**
- 17 **QUESTIONS DIVERSES (Sans Vote)**

Il est dressé une feuille de présence signée par chaque copropriétaire entrant en séance. L'état des signatures, à cet instant, permet de constater

**PRESENTS : 25** copropriétaires représentant **2189 sur 10000** tantièmes, soit :

ANSQUER (plv) Serge (117), AURIN ANNE (69), BALLERINI Charles & Isabell (84), BASSET HASSLER (tlp) Corinne (98), BOUCHET VERMARE(tlp) Danielle (84), CAUMONT \* (plv) STEPHANE - (84), COLLIN(tlp) Xavier (117), DELPECH Gilles (69), DEVASSENNE (plv) Olivier & (69), DJAID Guillaume (69), DUCRET Eric & Anne-Sophie (81), FELDEN Didier (117), GAUTHIER Michel & Christiane (98), GUILLY (plv) SERG (69), HURET Stéphane & Marie-José (69), LAMIDEL BENJAMIN FRANCOIS LEON (69), LANDAIS JEAN-CLAUDE & SYLVI (117), LELONG (plv) GERARD - NADIN (69), LENOIR (TLP) JEAN & DOMINIQ (69), PAINSET (plv) David & Corinne (84), REMY (plv) Olivier et Julie (98), SAULNIER VINCENT & STEPHANI (98), SAVOIE - PROUVOYEUR (plv) P (84), STEINMANN (tlp) Patrick & I (138), TOURMENTE(tlp) Thierry (69).

**Dont :**

**Sur place: 0** copropriétaire représentant **0 sur 10000** tantièmes.

**Par visioconférence : 11** copropriétaires représentant **943 sur 10000** tantièmes, soit :

ANSQUER (plv) Serge (117), AURIN ANNE (69), BALLERINI Charles & Isabell (84), DJAID Guillaume (69), GAUTHIER Michel & Christiane (98), GUILLY (plv) SERG (69), LAMIDEL BENJAMIN FRANCOIS LEON (69), LANDAIS JEAN-CLAUDE & SYLVI (117), LELONG (plv) GERARD - NADIN (69), SAULNIER VINCENT & STEPHANI (98), SAVOIE - PROUVOYEUR (plv) P (84)

**Votants par correspondance : 14** copropriétaires représentant **1246 sur 10000** tantièmes, soit :

BASSET HASSLER (tlp) Corinne (98), BOUCHET VERMARE(tlp) Danielle (84), CAUMONT \* (plv) STEPHANE - (84), COLLIN(tlp) Xavier (117), DELPECH Gilles (69), DEVASSENNE (plv) Olivier & (69), DUCRET Eric & Anne-Sophie (81), FELDEN Didier (117), HURET Stéphane & Marie-José (69), LENOIR (TLP) JEAN & DOMINIQ (69), PAINSET (plv) David & Corinne (84), REMY (plv) Olivier et Julie (98), STEINMANN (tlp) Patrick & I (138), TOURMENTE(tlp) Thierry (69)

**REPRESENTES : 18** copropriétaires représentant **1595 sur 10000** tantièmes, soit :

ALLANIC PATRICK & FRANCOISE (98) représenté(e) par BALLERINI Charles & Isabell, BERTELLI Laura (81) représenté(e) par BALLERINI Charles & Isabell, BONHOMME BOINON (tlp) Martine (69) représenté(e) par BALLERINI Charles & Isabell, BRARD Bruno et Pascale (98) représenté(e) par BALLERINI Charles & Isabell, COGNET Thierry (84) représenté(e) par SAULNIER VINCENT & STEPHANI, COLOMBET (plv) Philippe & N (81) représenté(e) par SAULNIER VINCENT & STEPHANI, COLOMBET (plv) Quentin (69) représenté(e) par SAULNIER VINCENT & STEPHANI, COUTURIER Michel & Béatrice (98) représenté(e) par SAULNIER VINCENT & STEPHANI, FENECH JEAN & ELISABETH (84) représenté(e) par SAULNIER VINCENT & STEPHANI, GACHET Stéphane (98) représenté(e) par BALLERINI Charles & Isabell, LE CAM (plv) GISELE (69) représenté(e) par BALLERINI Charles & Isabell, MEUROU Christophe (98) représenté(e) par SAULNIER VINCENT & STEPHANI, POT PERRIER Laure (98) représenté(e) par SAULNIER VINCENT & STEPHANI, RIBE (tlp) Guillaume (69) représenté(e) par BALLERINI Charles & Isabell, SALVADORE (plv) LUCIANO - L (98) représenté(e) par BALLERINI Charles & Isabell, SHADOW (157) représenté(e) par BALLERINI Charles & Isabell, TEGUEL (tlp) Jean & Sylvie (77) représenté(e) par BALLERINI Charles & Isabell, VERGNAUD Pierre & Marie-Eli (69) représenté(e) par BALLERINI Charles & Isabell.

**ABSENTS : 71** copropriétaires représentant **6216 sur 10000** tantièmes, soit :

ANDRZEJAK (TLP) Eric & Mari (69), BARBIN Stéphane (plv) OREVE Gu (138), BASTIAN (plv) Thierry & Mar (98), BATARDIERE VANDEKERCKHOVE L (69), BEUZELIN GILLES & CATHERINE (69), BORNIAMBUC Gérard & Marguer (69), BORTOLAMI (tlp) G (84), BRISSEZ (tlp) YVON & BRIGIT (69), BULTOT - NYS Jean-Pierre & (98), CLAMOUSSE (tlp) SYLVAIN ET (117), COCHEZ CELINE (69), COGNET Jean-Yves (206), COSSON (plv) JEAN-PHILIPPE (69), DALBY DIDIER & NATHALIE (69), DARTOIS ALAIN & FRANCOISE (69), DELILLE (plv) Olivier & Chr (84), DELORME - BOUSQUET Didier e (73), DESBOIS FRANCK (69), DETZ (tlp) Eric & Sophie (98), DUPONT Frédéric & Maria (69), FARA Alexandre & Sylvie (98), GARGADENNEC Roland (98), GARON Jacques (98), GEORGES Christophe (84), GERARD Florian & Maxence (98), GERARDIN Thierry et Karine (69), GERBAUT MAZURE (tlp) Sébast (69), GOLDSTEIN Emmanuel & Roseli (98), HELLENADE (98), HEUZEBROC Christian (84), INGELAERE (tlp) Benjamin & (84), ISOLA (plv) Philippe et Cat (98), JAGO JOUANNO Sébastien Amélie (69), LAMIRAND Christian (69), LAPORTE (plv) SOPHIE (69), LAURENT Olivier (69), LAURENT MENEBOO Marie-Ange (69), LAVIGNE ROGIEZ Jérôme & Pat (84), LE VEUZIT (81), LECLERCQ OLIVIER (98), LEGRAND THIERRY & CAROLE (84), LEVEQUE (PLV) GILLES (69), LOIRAT Maryvonne (138), LOMBARD (tlp) Claire (84), MAGNIER (plv) Philippe & Do (69), MAINIER Frédéric & Sophie (81), MAIRET (tlp) ERIC ET SONIA (84), MALET BLANCHE (181), MAUCOURANT Emmanuel (69), MENWEG (plv) Claude & Denis (84), MONCHATRE (plv) DOMINIQUE & (69), MORINEAU Claude & Monique (84), MORIZIO Pascal (141), NADAL Jean-Daniel (69), NICAND GERARD (84), PALISSON(tlp) OLIVIER ET ANNA (69), PELCOT Jean-François (98), PERIOT Guy (69), PIHERY Didier & Karine (98), POSTEC Bernard (117), POURCHER Stéphane & Nora (Tlp) (98), PRIGENT Béatrice (98), RICHTER (plv) Jean-Claude & (84), RIGAULT FRANCOIS (Plv) (69), ROMAO Jacques-Alaixys & Mou (117), RUBON (tlp) PASCAL & BEATRI (84), SERVANT(plv) Maria-Françoise (69), SOUSSI (plv) Guillaume & La (98), TRIPODI Giuseppe & Martine (69), WATEL (plv) Béatrice (69), WILS Jean-Louis (81).

## Point 01 : ELECTION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE

Le copropriétaire HURET Stéphane & Marie-José (69) n'ayant pas pris part au vote par correspondance pour cette résolution, est considéré comme défaillant.

L'Assemblée Générale nomme en qualité de Président de séance M. BALLERINI

### Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 30 votants soit 2677 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : 1 votant soit 69 tantièmes.  
LENOIR (TLP) JEAN & DOMINIQ(69).

La résolution est adoptée (2677/2677 en voix). (Article 24)

**Les pouvoirs sont distribués par le président de séance portant à 43 le nombre de présents ou représentés et 3784 tantièmes.**

## Point 02 : ELECTION DU SECRÉTAIRE DE SÉANCE

Le copropriétaire HURET Stéphane & Marie-José (69) n'ayant pas pris part au vote par correspondance pour cette résolution, est considéré comme défaillant.

L'Assemblée Générale nomme, en qualité de Secrétaire de séance, le syndic.

### Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 41 votants soit 3646 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : 1 votant soit 69 tantièmes.  
LENOIR (TLP) JEAN & DOMINIQ(69).

La résolution est adoptée (3646/3646 en voix). (Article 24)

## Point 03 : POINT D'INFORMATION SUR L'ESPACE PRIVÉ CLIENTS

Un extranet est ouvert pour répondre à vos besoins sur le site : [www.stea-fit.com](http://www.stea-fit.com)  
Il vous permet donc d'accéder gratuitement et immédiatement à vos informations personnelles (décomptes, appels de fonds, etc.).

Vous pouvez y trouver également :

- le règlement de copropriété,
- les procès-verbaux d'assemblées générales,
- les convocations d'assemblées générales,
- le carnet d'entretien,
- les comptes-rendus de visites,
- la saisie des votes par correspondance pour les assemblées générales
- des informations relatives à la copropriété.

Les membres du conseil syndical disposent d'un espace spécifique dans lequel ils peuvent consulter :

- le justificatif des dépenses de l'exercice en cours,
- le suivi budgétaire de l'exercice en cours,
- les relevés des comptes bancaires de la copropriété.

L'accès à l'espace personnel, via le site [www.stea-fit.com](http://www.stea-fit.com), requiert un login et un mot de passe. Ces codes vous sont transmis sur simple demande en agence et apparaissent sur chaque appel de fonds.

S'agissant d'un point d'information, ce point d'ordre du jour n'est pas soumis au vote.

**Pas de vote pour cette résolution.** (Sans vote)

## Point 04 : RAPPORT D'ACTIVITÉ

Ci-joint rapport d'activité

Le syndic fait lecture de son rapport de gestion au cours de l'exercice 01/04/2020 au 31/03/2021. S'agissant d'un point d'information, ce point d'ordre du jour n'est pas soumis au vote.

**Pas de vote pour cette résolution.** (Sans vote)

## Point 05 : POINT SUR SINISTRE INCENDIE

Le conseil syndical a souhaité qu'un point sur ce sinistre soit fait lors de l'assemblée générale. Vous pouvez d'ores et déjà trouver, ci-dessous dans Point Sinistres, un récapitulatif des dernières informations obtenues. Aussi, le planning des travaux est consultable sur votre espace client dans l'onglet « sinistre ». Nous inscrivons les dernières informations sur le procès-verbal.

Les premières interventions ont dû être décalées suite à la non réception de matériau. Le planning doit donc être décalé et les travaux devraient commencer en milieu de mois d'octobre selon les dernières informations.

**Pas de vote pour cette résolution.** (Sans vote)

## Point 06 : APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS AU 31/03/2021 D'UN MONTANT DE 42730.16 €

L'assemblée générale du 28/09/2021 approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes des charges de l'exercice du 01/04/2020 au 31/03/2021, comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire avec la convocation, pour un montant de 42730.16 € TTC.

L'assemblée générale approuve le bilan de l'exercice, ainsi que les comptes joints. Elle autorise le syndic à répartir les dépenses de l'exercice suivant les dispositions du règlement de copropriété et à appeler ou à rembourser le solde éventuel incombant à chaque copropriétaire. Les comptes ont été vérifiés par le conseil syndical.

Modalités de consultation des pièces justificatives des charges de copropriété : conformément au décret numéro 2015-1907 du 30 décembre 2015, le syndic tient les pièces justificatives des charges mentionnées à l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965 à la disposition des copropriétaires le lundi précédent l'assemblée générale de 09 heures 00 à 12 heures 00 et de 14 heures 00 à 18 heures 00, en ses bureaux, 1 place du Parlement - 31000 TOULOUSE ou sur demande par voie électronique.

Pour le bon déroulement de l'assemblée, les copropriétaires ne doivent pas hésiter à solliciter le syndic (par téléphone, par mail ou par courrier), en amont, pour toute question qui relèverait des comptes.

NB : Budget prévisionnel voté 40403.00 €

### Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 42 votants soit 3715 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : 1 votant soit 69 tantièmes.  
LENOIR (TLP) JEAN & DOMINIQ(69).

**La résolution est adoptée (3715/3715 en voix).** (Article 24)

## Point 07 : DÉSIGNATION DU SYNDIC

Le syndic, désigné par l'assemblée générale, en date du 28/09/2021, la SARL STEA FIT, ayant son siège social 1 place du Parlement – 31000 TOULOUSE, représenté par Monsieur Laurent BOY, en qualité de Président, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Toulouse, sous le numéro SIRET 824 221 915 00013, titulaire de la carte professionnelle numéro CPI 3101 2017 000 021 474 délivrée par la Chambre de Commerce et d'Industrie de Toulouse, le 22 septembre 2017, titulaire d'un contrat d'assurance responsabilité civile professionnelle souscrit le 1er janvier 2017, auprès de MMA IARD, 14 bd Marie et Alexandre Oyon 72030 LE MANS Cedex, numéro 120 137 405 – titulaire d'une garantie financière conformément à l'article 3 de la loi du 02 janvier 1970 précitée, auprès de la « Caisse de Garantie GALIAN Assurances », dont le siège est situé 89 rue de la Boétie 75008 PARIS, pour un

montant de 2 220 000.00 euros, exerçant en tant que syndic de droit en application de l'article L 443-15 du code de la construction et de l'habitation.

Le syndic est nommé pour une durée de 2 ans qui commencera le 01/10/2021, pour se terminer le 30/09/2023.

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

L'assemblée générale désigne le président de séance pour signer, au nom du syndicat, le contrat de syndic adopté au cours de la présente assemblée.

**Résultat du vote :**

- **Ont voté 'Pour'** : 41 votants soit 3598 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : 2 votant soit 186 tantièmes.  
LANDAIS JEAN-CLAUDE & SYLVI(117), LENOIR (TLP) JEAN & DOMINIQ(69).

**Faute de majorité, la résolution n'est pas adoptée (3715/10000 en voix) mais donne lieu à un nouveau vote à l'article 24.**  
(Article 25)

**Résultat du vote :**

- **Ont voté 'Pour'** : 41 votants soit 3598 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : 2 votant soit 186 tantièmes.  
LANDAIS JEAN-CLAUDE & SYLVI(117), LENOIR (TLP) JEAN & DOMINIQ(69).

**La résolution est adoptée (3715/3715 en voix).** (Article 24)

## **Point 08 : RÉAJUSTEMENT DU BUDGET PRÉVISIONNEL POUR LA PÉRIODE 01/04/2021 AU 31/03/2022 D'UN MONTANT DE 40849.00 €**

L'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation de la présente réunion. Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic, assisté par le Conseil Syndical, pour l'exercice du 01/04/2021 au 31/03/2022 arrêté à la somme de 40849.00 € - 177.00 € (moitié des frais de participation AG en visio) soit **40672.00 €**.

L'assemblée générale autorise le syndic à procéder aux appels de fonds provisionnels par trimestrialités d'avance, fixées au quart du budget, jusqu'à l'assemblée générale qui adoptera le budget de l'exercice suivant.

**RAPPEL** : il est rappelé à tous les copropriétaires que les appels de provisions, émis par le syndic, pour faire face aux dépenses de gestion courante, dans la limite du budget ci-dessus adopté, sont exigibles le premier jour de chaque trimestre correspondant à l'exercice comptable (article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

**Résultat du vote :**

- **Ont voté 'Pour'** : 41 votants soit 3646 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **Se sont abstenus** : 2 votants soit 138 tantièmes.  
LENOIR (TLP) JEAN & DOMINIQ(69), DELPECH Gilles(69).

**La résolution est adoptée (3646/3646 en voix).** (Article 24)

## **Point 09 : APPROBATION DU BUDGET PRÉVISIONNEL POUR LA PÉRIODE DU 01/04/2022 AU 31/03/2023 D'UN MONTANT DE 40849.00 €**

L'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation de la présente réunion. Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic, assisté par le Conseil Syndical, pour l'exercice du 01/04/2022 au 31/03/2023 arrêté à la somme de 40849.00 € - 177.00 € (moitié des frais de participation AG en visio) soit **40672.00 €**.

L'assemblée générale autorise le syndic à procéder aux appels de fonds provisionnels par trimestrialités d'avance, fixées au quart du budget, jusqu'à l'assemblée générale qui adoptera le budget de l'exercice suivant.

RAPPEL : il est rappelé à tous les copropriétaires que les appels de provisions, émis par le syndic, pour faire face aux dépenses de gestion courante, dans la limite du budget ci-dessus adopté, sont exigibles le premier jour de chaque trimestre correspondant à l'exercice comptable (article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

**Résultat du vote :**

- **Ont voté 'Pour' :** 40 votants soit 3577 tantièmes.
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **Se sont abstenus :** 3 votants soit 207 tantièmes.  
LENOIR (TLP) JEAN & DOMINIQ(69), HURET Stéphane & Marie-José(69), DELPECH Gilles(69).

**La résolution est adoptée (3577/3577 en voix).** (Article 24)

## Point 10 : DÉLÉGATION DE POUVOIR : MONTANT ALLOUÉ AU CONSEIL SYNDICAL POUR ENGAGER DES DÉPENSES SANS AVOIR RECOURS A UNE DÉCISION D'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

*Le copropriétaire COLLIN(tlp) Xavier (117) n'ayant pas pris part au vote par correspondance pour cette résolution, est considéré comme défaillant.*

L'assemblée générale délègue pouvoir au conseil syndical à effet de *tout ou partie des décisions relevant de la majorité simple sauf approbation des comptes, détermination du budget prévisionnel, adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires.*

Elle fixe à 2 000,00 € TTC le montant maximum des dépenses effectuées en vertu de la présente délégation dont il sera rendu compte à la prochaine assemblée générale.

Si cette résolution était adoptée, une ligne comptable serait rajoutée au budget 2021/2022 et 2022/2023.

La durée de cette délégation est fixée à deux ans.

Une assurance responsabilité civile pour les membres du conseil syndical est obligatoire. Elle figure dans le contrat multirisques immeuble déjà négocié par le syndic.

Le conseil syndical établira un rapport afin de rendre compte de l'exercice de sa délégation de pouvoirs devant l'assemblée générale votant l'approbation des comptes.

**Résultat du vote :**

- **Ont voté 'Pour' :** 11 votants soit 922 tantièmes.
- **Ont voté 'Contre' :** 29 votants soit 2538 tantièmes.
- **Se sont abstenus :** 2 votants soit 207 tantièmes.  
LENOIR (TLP) JEAN & DOMINIQ(69), STEINMANN (tlp) Patrick & I(138).

**Faute de majorité, la résolution n'est pas adoptée (922/10000 en voix).** (Article 25)

**Se sont opposés à la majorité :** 11 votants soit 922 tantièmes.

CAUMONT \* (plv) STEPHANE -(84), DEVASSENNE (plv) Olivier &(69), FELDEN Didier(117), REMY (plv) Olivier et Julie(98), BOUCHET VERMARE(tlp) Danielle(84), TOURMENTE(tlp) Thierry(69), BASSET HASSLER (tlp) Corinne(98), DUCRET Eric & Anne-Sophie(81), PAINSET (plv) David & Corinne(84), HURET Stéphane & Marie-José(69), DELPECH Gilles(69).

## Point 11 : POINT D'INFORMATION QUANT AU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01/04/2021 AU 31/03/2022

**Préambule :**

Dans tous les immeubles à destination totale ou partielle d'habitation construits depuis plus de 5 ans, un fonds de travaux est constitué en application de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965.

Ce fonds est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire qui ne peut être inférieure à 5 % du montant du budget prévisionnel soit 2 033,60 €.

Les cotisations au fonds travaux seront versées sur un compte séparé rémunéré au nom du syndicat. Les intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat.

Les sommes versées sur le fonds de travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. En cas de vente d'un lot, elles ne sont pas remboursées au vendeur.

Le syndic appellera ¼ de ce montant le premier jour de chaque trimestre, selon la clé charges communes générales.

En cas d'ajustement du budget prévisionnel, le montant de la cotisation annuelle sera ajusté dans la même proportion.

Les membres du conseil syndical ont souhaité que seule la cotisation obligatoire de 5 % soit appelée.

**Pas de vote pour cette résolution.** (Sans vote)

## Point 12 : POINT D'INFORMATION QUANT AU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01/04/2022 AU 31/03/2023

Préambule :

Dans tous les immeubles à destination totale ou partielle d'habitation construits depuis plus de 5 ans, un fonds de travaux est constitué en application de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965.

Ce fonds est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire qui ne peut être inférieure à 5 % du montant du budget prévisionnel soit 2 033,60 €.

Les cotisations au fonds travaux seront versées sur un compte séparé rémunéré au nom du syndicat. Les intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat.

Les sommes versées sur le fonds de travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. En cas de vente d'un lot, elles ne sont pas remboursées au vendeur.

Le syndic appellera ¼ de ce montant le premier jour de chaque trimestre, selon la clé charges communes générales.

En cas d'ajustement du budget prévisionnel, le montant de la cotisation annuelle sera ajusté dans la même proportion.

Les membres du conseil syndical ont souhaité que seule la cotisation obligatoire de 5 % soit appelée.

**Pas de vote pour cette résolution.** (Sans vote)

## Point 13 : DECISION A PRENDRE QUANT AU CHANGEMENT DE PRESTATAIRE POUR L'ENTRETIEN DES EQUIPEMENTS DE SECURITE INCENDIE

Cf. Rapport d'activité joint

Contrat actuel : Bouvier (consultable sur votre espace client)

Propositions contrat jointes à la convocation :

- Société PIC29 pour un montant TTC de 933,16 €
- Société ADI pour un montant TTC de 985,60 €

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des conditions essentielles des contrats présentés, et après en avoir délibéré, décide :

- De résilier le contrat avec l'entreprise Bouvier à la date d'échéance
- De missionner le conseil syndical, accompagné du syndic, pour le choix de l'entreprise.

Les membres du conseil syndical indiquent que les différentes entreprises n'ont pas comptabilisé le même nombre d'équipements. Ils nous demandent également de nous rapprocher des entreprises interrogées afin d'obtenir la grille tarifaire des fournitures.

**Résultat du vote :**

- **Ont voté 'Pour' :** 13 votants soit 1177 tantièmes.
- **Ont voté 'Contre' :** 28 votants soit 2421 tantièmes.
- **Se sont abstenus :** 2 votants soit 186 tantièmes.  
LENOIR (TLP) JEAN & DOMINIQU(69), FELDEN Didier(117).

**Faute de majorité, la résolution n'est pas adoptée (1177/3598 en voix).** (Article 24)

**Se sont opposés à la majorité :** 13 votants soit 1177 tantièmes.

LANDAIS JEAN-CLAUDE & SYLVI(117), CAUMONT \* (plv) STEPHANE -(84), DEVASSENNE (plv) Olivier &(69), REMY (plv) Olivier et Julie(98), BOUCHET VERMARE(tlp) Danielle(84), COLLIN(tlp) Xavier(117), TOURMENTE(tlp) Thierry(69), BASSET HASSLER (tlp) Corinne(98), DUCRET Eric & Anne-Sophie(81), PAINSET (plv) David & Corinne(84), HURET Stéphane & Marie-José(69), STEINMANN (tlp) Patrick & I(138), DELPECH Gilles(69).

## Point 14 : REALISATION D'UN DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL (DTG)

Ci-joint devis SOCOTEC

Estimation pour un lot de 98/10000 : 63,70 €

RAPPEL DU TEXTE DE LOI : article L 731-1 du code de la construction et de l'habitation.

Afin d'assurer l'information des copropriétaires sur la situation générale de l'immeuble et, le cas échéant, aux fins d'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux, l'assemblée générale des copropriétaires se prononce sur la question de faire réaliser par un tiers, disposant de compétences précisées par décret, un diagnostic technique global pour tout immeuble à destination partielle ou totale d'habitation relevant du statut de la copropriété.

La décision de réaliser ce diagnostic ainsi que ses modalités de réalisation sont approuvées dans les conditions de majorité de l'article 24 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Ce diagnostic technique global comporte :

- une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs de l'immeuble,
- un état de la situation du syndicat des copropriétaires au regard des obligations légales et réglementaires au titre de la construction et de l'habitation,
- une analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble,
- un diagnostic de performance énergétique de l'immeuble tel que prévu aux articles L. 134-3 ou L. 134-4-1 du présent code.

L'audit énergétique prévu au même article L. 134-4-1 satisfait cette obligation.

Il fait apparaître une évaluation sommaire du coût et une liste des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble, en précisant notamment ceux qui devraient être menés dans les dix prochaines années.

L'assemblée générale, ayant connaissance de la possibilité prévue par l'article L 731-1 du code de la construction et de l'habitation de faire réaliser un diagnostic technique global afin d'information sur la situation générale de l'immeuble et sur les éventuels travaux à prévoir, et après avoir examiné plusieurs devis, décide :

- de faire réaliser le diagnostic technique global
- pour un montant de 6 500,00 €
- de missionner le Conseil Syndical assisté du Syndic pour faire le choix définitif de l'entreprise intervenante.
- d'autoriser le syndic à procéder aux appels de fonds suivant la clé de répartition « charges communes générales » selon les dates d'exigibilité suivantes : 100 % au 01/01/2022

Conformément à l'article 18-1A de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale confirme, après en avoir délibéré, que les honoraires spécifiques du syndic seront facturés à la vacation horaire conformément au mandat en cours.

Rappel des textes : Article 6-2 du décret du 17 mars 1967 : A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot (...) 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.

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 convention à titre onéreux.

### Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 9 votants soit 802 tantièmes.
  - **Ont voté 'Contre'** : 32 votants soit 2844 tantièmes.
  - **Se sont abstenus** : 2 votants soit 138 tantièmes.
- LENOIR (TLP) JEAN & DOMINIQ(69), DEVASSENNE (plv) Olivier &(69).

### Faute de majorité, la résolution n'est pas adoptée (802/3646 en voix). (Article 24)

**Se sont opposés à la majorité** : 9 votants soit 802 tantièmes.

FELDEN Didier(117), REMY (plv) Olivier et Julie(98), COLLIN(tlp) Xavier(117), TOURMENTE(tlp) Thierry(69), BASSET HASSLER (tlp) Corinne(98), DUCRET Eric & Anne-Sophie(81), PAINSET (plv) David & Corinne(84), HURET Stéphane & Marie-José(69), DELPECH Gilles(69).

**Départ(s) de : GAUTHIER Michel & Christiane (98), SAVOIE - PROUVOYEUR (plv) P (84).**

**Point 15 : POINT D'INFORMATION : OBLIGATIONS SECURITAIRES ET ENTRETIEN DE NEMEA**

Le conseil syndical a souhaité faire un point sur les obligations de Néméa. Nous leur avons demandé des éléments qui nous parviendront avant l'assemblée générale. Un résumé sera inscrit sur le procès-verbal.

Une réunion du conseil syndical aura lieu prochainement et un compte-rendu sera transmis à l'ensemble des copropriétaires.

**Pas de vote pour cette résolution.** *(Sans vote)*

**Point 16 : DÉCRET N°2015-1325 DU 21 OCTOBRE 2015 RELATIF A LA DÉMATÉRIALISATION DES NOTIFICATIONS ET DES MISES EN DEMEURE CONCERNANT LES IMMEUBLES SOUMIS AU STATUT DE LA COPROPRIÉTÉ DES IMMEUBLES BATIS**

Le décret numéro 2015-1325 du 21 octobre 2015, relatif à la dématérialisation des notifications et des mises en demeure concernant les immeubles soumis au statut de la copropriété, a été publié au journal officiel du 23 octobre. 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.

En préambule, le 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 est adressée par lettre recommandée avec avis de réception.

Sachez également que la référence à l'utilisation de la télécopie est supprimée, cette technique de notification n'offrant qu'un faible niveau de sécurité juridique.

Accord exprès du copropriétaire

Le copropriétaire qui souhaite recevoir les notifications et les mises en demeure par voie électronique doit obligatoirement donner son accord. Ce dernier peut être formulé :

- soit lors de la tenue d'une assemblée générale, auquel cas, l'accord est mentionné sur le procès-verbal de l'assemblée,
- soit en dehors d'une assemblée générale, l'accord devant alors être adressé au syndic par lettre recommandée avec avis de réception ou par lettre recommandée électronique. A la date de réception de ce courrier, le syndic enregistre la demande et l'inscrit sur le registre des procès-verbaux prévu à l'article 17 du décret du 17 mars 1967.

Le changement d'avis est toujours possible. À tout moment, le copropriétaire peut changer d'avis et ne plus souhaiter recevoir les notifications et mises en demeure par voie électronique.

Il doit alors en informer le syndic par lettre recommandée avec avis de réception ou par lettre recommandée électronique. Cette décision prend effet le lendemain du jour de la réception de la lettre recommandée par le syndic. Le syndic en fait mention sur le registre des procès-verbaux.

Le tiers 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, par le tiers chargé de l'acheminement, 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.

Notez enfin que si le copropriétaire a demandé la distribution de la lettre recommandée électronique imprimée sur papier, la notification a pour point de départ le lendemain de la première présentation de cette lettre au domicile du copropriétaire.

S'agissant d'un point d'information, ce point d'ordre du jour n'est pas soumis au vote.

Accords reçus : MME AURIN ANNE, MR OU MADAME BALLERINI CHARLES & ISABELL, MESSIEURS BARBIN STÉPHANE (PLV) OREVE GU, MME BASSET HASSLER (TLP) CORINNE, MME BERTELLI LAURA, MR OU MADAME BRARD BRUNO ET PASCALE, MR OU MADAME

BRISSEZ (TLP) YVON & BRIGIT, MR OU MADAME BULTOT - NYS JEAN-PIERRE &, MR OU MADAME CAUMONT \* (PLV) STEPHANE -, MR COSSON (PLV) JEAN-PHILIPPE, MR OU MADAME COUTURIER MICHEL & BÉATRICE, M. DJAID GUILLAUME, MR OU MADAME DUCRET ERIC & ANNE-SOPHIE, MR OU MADAME FARA ALEXANDRE & SYLVIE, MR OU MADAME FENECH JEAN & ELISABETH, MR GACHET STÉPHANE, MR GARGADENNEC ROLAND, MR OU MME GAUTHIER MICHEL & CHRISTIANE, MR OU MADAME GERARDIN THIERRY ET KARINE, MR OU MADAME INGELAERE (TLP) BENJAMIN &, MR OU MME JAGO JOUANNO SÉBASTIEN AMÉLIE, MR LAMIDEL BENJAMIN FRANCOIS LEON, MR OU MADAME LANDAIS JEAN-CLAUDE & SYLVI, MR OU MADAME LAPORTE (PLV) SOPHIE, MME LAURENT MENEBOO MARIE-ANGE, INDIVISION LE VEUZIT, MR OU MADAME LELONG (PLV) GERARD – NADIN, MR OU MADAME LENOIR (TLP) JEAN & DOMINIQ, MR LEVEQUE (PLV) GILLES, MME LOMBARD (TLP) CLAIRE, MR OU MADAME MAGNIER (PLV) PHILIPPE & DO, MR OU MADAME MAIRET (TLP) ERIC ET SONIA, MR OU MADAME MENWEG (PLV) CLAUDE & DENIS, MR MEUROU CHRISTOPHE, MR OU MADAME MONCHATRE (PLV) DOMINIQUE &, MR OU MADAME NICAND GERARD, MR PAINSET (PLV) DAVID & CORINNE, PALISSON OLIVIER ET ANNA (TLP), MR PELCOT JEAN-FRANÇOIS, MME PRIGENT BÉATRICE, MR OU MADAME REMY (PLV) OLIVIER ET JULIE, MR OU MADAME RICHTER (PLV) JEAN-CLAUDE &, MR OU MADAME SALVADORE (PLV) LUCIANO – L, MR OU MADAME SAULNIER VINCENT & STEPHANI, S.C.I. SHADOW, MR TOURMENTE(TLP) THIERRY

**Pas de vote pour cette résolution.** (Sans vote)

## Point 17 : QUESTIONS DIVERSES

Le conseil syndical souhaite aborder la réfection des garde-corps lors d'une prochaine assemblée générale.

**Pas de vote pour cette résolution.** (Sans vote)

**L'ordre du jour étant débattu dans sa totalité, le Président lève la séance à 16:39.**

L'original du présent procès-verbal est conservé dans les Minutes et a été signé par le Président et le Secrétaire de séance.

### Rappel des dispositions de l'article 42 de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 :

« Les dispositions de l'article 2224 du code civil relatives au délai de prescription et à son point de départ sont applicables aux actions personnelles relatives à la copropriété entre copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat. »

« Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. »

« Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa du présent article. »

« S'il est fait droit à une action contestant une décision d'assemblée générale portant modification de la répartition des charges, le tribunal de grande instance procède à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30. »

### Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 – art. 59 :

« Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32-1 du code de procédure civile, celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive est de 150 euros à 3000 euros lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'une assemblée générale concernant les travaux mentionnés au n de l'article 25. ».

Fait le 28/09/2021

Président : BALLERINI Charles

Secrétaire : STEA FIT

Charles BALLERINI

Signé par Charles BALLERINI



SAS STEA FIT GESTION  
1 place du Parlement - 31000 TOULOUSE  
05 67 31 21 34  
Capital : 509 €  
Carte professionnelle : CFI 101 2017 000 021 474  
SIRET : 824 22 2215 000177  
Caisse de garantie : GALLIAN ASSURANCES

Signé par STEA FIT



*INFORMATIONS RELATIVES AUX DONNEES A CARACTERE PERSONNEL (Règlement européen UE 2016/679)*

*L'assemblée générale prend acte que : **STEA FIT** est amené à collecter et traiter des données à caractère personnel dans le cadre de sa mission de syndic.*

*Le délégué à la protection des données (DPO) désigné par le cabinet est Hugo FONVIELLE ([h.fonvielle@fitgestion.com](mailto:h.fonvielle@fitgestion.com)).*

*D'une manière générale, le traitement des données à caractère personnel par le syndic entre dans le cadre de son activité régie par la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce, le décret n°72-678 du 20 juillet 1972, les articles L.561-1 et suivants du code monétaire et financier relatifs à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme, la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété et le décret d'application n°67-223 du 17 mars 1967. Les données à caractère personnel peuvent être transmises au service gestion, comptabilité du cabinet, notaire, copropriétaires, auxiliaires de justice et officiers ministériels dans le cadre de leur mission de recouvrement des charges, prestataires intervenant dans l'immeuble.*

*Les données à caractère personnel collectées sont conservées pendant les délais de prescription prévus par l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965.*

*Les registres légaux tenus par le syndic doivent être conservés pendant dix ans (articles 65 et 72 du décret du 20 juillet 1972).*

*Les copropriétaires bénéficient d'un droit d'accès et de rectification des données à caractère personnel traitées. Ils peuvent demander leur effacement, leur limitation et leur portabilité dans les conditions prévues aux articles 17, 18 et 20 du Règlement européen (UE) 2016/679. Ils peuvent exercer le droit à opposition dans les conditions prévues à l'article 21. Toute réclamation pourra être formulée auprès de la CNIL - 8 rue de Vivienne - 75083 PARIS cedex 02 – tel : 01 53 73 22 22 - [www.cnil.fr](http://www.cnil.fr)*