

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE
30 MAI 2024

Le jeudi trente mai deux mille vingt-quatre à quatorze heures.

Mesdames et Messieurs les Copropriétaires de l'immeuble Jules Verne sis à CLERMONT FERRAND (63000), 34 boulevard Pochet Lagaye, se sont réunis en Assemblée Générale au 11 boulevard Pochet Lagaye 63000 Clermont-Ferrand – Résidence SAINT EXUPERY, sur convocation qui leur a été adressée par le Syndic.

Après vérification de la feuille de présence, il est constaté que les copropriétaires présents ou représentés sont porteurs de 9 784/ dix mille tantièmes

Sont absents ou non représentés les copropriétaires suivants :

Représentant 216 / dix mille tantièmes
Chaulier Jean 72
Chaulier Cédric 144

1. Désignation du Président Art. 24 Majorité simple

Est élu au poste de président de l'assemblée générale, Madame BRETECHER.

La mise aux voix de cette résolution donne les résultats suivants :

9 784 / / 9 784^{ème} de copropriété votent pour
/ 9 784^{ème} de copropriété s'abstiennent
/ 9 784^{ème} de copropriété votent contre

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents ou représentés

2. Election du secrétaire de séance Art. 24 Majorité simple

Est élu secrétaire de séance le syndic CLB GESTION, Monsieur DE THOISY représentant le syndic la SAS CLB GESTION.

La mise aux voix de cette résolution donne les résultats suivants :

9 784 / / 9 784^{ème} de copropriété votent pour
/ 9 784^{ème} de copropriété s'abstiennent
/ 9 784^{ème} de copropriété votent contre

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents ou représentés

Le Président procède à la vérification des mandats et de la feuille de présence.
Il signe ainsi que le Secrétaire la feuille de présence.

Le Président déclare la séance ouverte et confirme l'ordre du jour comportant les questions suivantes :

3. Rapport du conseil syndical
4. Approbation des comptes du 1^{er} janvier au 31 décembre 2023
5. Nomination du syndic – Fixation de ses honoraires - Pouvoir à donner au Président de l'assemblée générale de signer le contrat du syndic
6. Mise en concurrence des marchés et travaux
7. Election d'un conseil syndical
8. Fixation du seuil de consultation obligatoire par le Conseil Syndical
9. Fixation du montant maximum de dépenses pouvant être engagé par le syndic
10. Révision du budget prévisionnel 2024 – Modalité des appels
11. Approbation du budget prévisionnel 2025 – Modalités des appels
12. Fixation et modalités de l'appel du fonds de travaux attaché aux lots de copropriété au titre de la Clef Générale en 2024
13. Fixation et modalités de l'appel du fonds de travaux attaché aux lots de copropriété au titre de la Clef Ascenseur en 2024
14. Réalisation d'un audit visant à élaborer un projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT) et le diagnostic de Validation de performance énergétique (DPE)

- a. Le principe des travaux : Réalisation de l'audit en vue de réaliser le projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT) et le diagnostic de performance énergétique (DPE)
- b. Décision à prendre sur le choix de l'entreprise BATISANTE
- c. Décision à prendre sur le choix de l'entreprise ADX GROUPE
- d. Décision à prendre sur le choix de l'entreprise ACCEO
- e. A défaut de choix d'une société, décision à prendre sur le mandat à donner au conseil syndical de déterminer la société en charge de cet audit
- f. Modalités de financement des travaux relatifs à la réalisation du projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT) et du diagnostic de performance énergétique (DPE) via le recours au fonds de travaux – (article 24)
- g. A défaut d'utilisation du fonds travaux, Modalités de financement des travaux relatifs à la réalisation du projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT) et du diagnostic de performance énergétique (DPE) via le recours à des appels de fonds exceptionnels

15. Solde du compte travaux de l'audit des ascenseurs

16. Questions diverses

Le Président met successivement aux voix les résolutions suivantes :

3. Rapport du conseil syndical Sans vote

4. Approbation des comptes du 1er janvier au 31 décembre 2023 Art. 24 Majorité simple

L'assemblée générale approuve sans restriction ni réserve, les comptes de la copropriété pour l'exercice du 1^{er} janvier au 31 décembre 2023 d'un montant de 138 319.54 € tels qu'ils ont été joints à la convocation.

La mise aux voix de cette résolution donne les résultats suivants :

9 7884 / / 9 784^{ème} de copropriété votent pour
/ 9 784^{ème} de copropriété s'abstiennent
/ 9 784^{ème} de copropriété votent contre

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents ou représentés

5. Nomination du syndic – Fixation de ses honoraires - Pouvoir à donner au Président de l'assemblée générale de signer le contrat du syndic Art. 25 Majorité absolue

L'assemblée générale décide de nommer en qualité de syndic pour une durée commençant le 1^{er} juillet 2024 et s'achevant le 30 juin 2027, la société S.A.S. CLB GESTION dont le siège social est à Neuilly sur Seine (92200), 96/104 Avenue Charles de Gaulle immatriculée au RCS de Nanterre sous le n° 443 983 846 titulaire de la professionnelle immobilière N° CPI 7501 2015 000 000 741, bénéficiaire d'une garantie financière de 8 000 000 € consentie par la Compagnie Européenne des Garanties et Cautions – 16 rue HOICHE – Tour Kupka B – TSA 3999 – 92919 LA DEFENSE CEDEX pour une rémunération annuelle pour les tâches de gestion courante de 10 845,76 € hors taxe.

Cette rémunération est revalorisée selon l'indice IRL du 4^{ème} trimestre, publié à ce jour et sera applicable à effet du 1^{er} juillet.

L'assemblée générale donne tout pouvoir au Président à l'effet de signer le contrat du syndic.

La mise aux voix de cette résolution donne les résultats suivants :

9 784 / / 10 000^{ème} de copropriété votent pour
/ 10 000^{ème} de copropriété s'abstiennent
/ 10 000^{ème} de copropriété votent contre

Cette résolution est adoptée à la majorité de tous les copropriétaires.

6. Mise en concurrence des marchés et travaux Art. 25 Majorité absolue

L'assemblée générale décide de fixer à 5 000 € H.T le seuil des dépenses à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

La mise aux voix de cette résolution donne les résultats suivants :

9 784 / / 10 000^{ème} de copropriété votent pour
/ 10 000^{ème} de copropriété s'abstiennent
/ 10 000^{ème} de copropriété votent contre

Cette résolution est adoptée à la majorité de tous les copropriétaires.

7. Election d'un conseil syndical Art. 25 Majorité absolue

Il est procédé à l'élection des membres du conseil syndical.

Madame ALIROT s'est portée candidate au conseil syndical

L'assemblée générale procède à son élection au conseil syndical.

9 784 / / 10 000 tantièmes de copropriété générale votent pour

11. Approbation du budget prévisionnel 2025 – Modalité des appels Article 24 Majorité simple

L'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel Joint à la convocation d'un montant de 143 045 € pour l'exercice du 1er janvier au 31 décembre 2024. Ce budget sera appelé par quart, les provisions sont exigibles le premier jour du trimestre civil. La part de charges supportée par les copropriétaires sera appelée au dernier trimestre civil et exigible au premier jour de celui-ci.

La mise aux voix de cette résolution donne les résultats suivants :

9 784 / / 9 784^{ème} de copropriété votent pour
/ 9 784^{ème} de copropriété s'abstiennent
/ 9 784^{ème} de copropriété votent contre

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents ou représentés

12. Fixation et modalités de l'appel du fonds de travaux attaché aux lots de copropriété au titre de la Clef Générale en 2024
Article 25 Majorité absolue

Au titre de la Clef Générale, la cotisation versée sera de 0,1 euros par tantième et elle sera appelée par quart à chacun des copropriétaires, et exigible les 1^{er} novembre 2024, 1^{er} février 2025, 1^{er} mai 2025 et 1^{er} août 2025.

La mise aux voix de cette résolution donne les résultats suivants :

9 784 / / 10 000^{ème} de copropriété votent pour
/ 10 000^{ème} de copropriété s'abstiennent
/ 10 000^{ème} de copropriété votent contre

Cette résolution est adoptée à la majorité de tous les copropriétaires.

13. Fixation et modalités de l'appel du fonds de travaux attaché aux lots de copropriété au titre de la Clef Ascenseur en 2024
Article 25 Majorité absolue des copropriétaires concernés

Au titre de la Clef Spéciale Ascenseur, la cotisation, versée en fonction des tantièmes spécifiques, sera de 1 euros par tantième. Elle sera appelée par quart auprès des propriétaires concernés et exigible les 1^{er} novembre 2024, 1^{er} février 2025, 1^{er} mai 2025 et 1^{er} août 2025.

La mise aux voix de cette résolution donne les résultats suivants :

11 145 / / 11 415^{ème} de copropriété votent pour
/ 11 415^{ème} de copropriété s'abstiennent
/ 11 415^{ème} de copropriété votent contre

14. Travaux – réalisation d'un audit visant à élaborer un projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT) et le diagnostic de performance énergétique (DPE)

Préambule :

La loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets dite « loi climat et résilience » impose la mise en place d'un plan pluriannuel de travaux (PPPT) dans les copropriétés de plus de 15 ans, à destination partielle ou totale d'habitation.

Le projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT) a pour objectif d'anticiper et de planifier les travaux dans les parties communes et de définir les dépenses correspondantes ; ce projet sera donc réalisé à partir d'une analyse du bâti, des équipements de l'immeuble et du diagnostic de performance énergétique (DPE).

La réalisation de cet audit, qui comprend également le DPE (Diagnostic de Performance Énergétique collectif) débouchera sur un plan pluri annuel de travaux (PPT) qui sera à soumettre à l'assemblée générale suivante et qui constituera une programmation chiffrée des travaux envisagés sur les 10 prochaines années.

Le défaut de réalisation du projet de plan pluriannuel est susceptible de sanctions prises par l'autorité administrative et notamment la réalisation ou l'actualisation d'office du plan aux frais du syndicat des copropriétaires.

a. Le principe des travaux : Réalisation de l'audit en vue de réaliser le projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT) et le diagnostic de performance énergétique (DPE) – (article 24)

Conformément aux dispositions de l'article 11 § 3 du Décret du 17 mars 1967, le syndic a procédé à une consultation auprès de 3 bureaux d'études agréés sur la base d'un cahier des charges commun comprenant les 2 missions (PPPT & DPE) et rappelle ci-dessous les conditions essentielles des devis lors de la mise en concurrence :
Sur le projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT) :

Résidence Jules Verne
34 boulevard Pochet Lagaye
63000 CLERMONT FERRAND
N° immatriculation : AA8-922-734

Conformément à l'article 14-2 - Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, le PPPT comporte les éléments suivants :

1° La liste des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants, à la réalisation d'économies d'énergie et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre ;

2° Une estimation du niveau de performance au sens de l'article L. 173-1-1 dudit code que les travaux mentionnés au 1° du présent l permettent d'atteindre ;

3° Une estimation sommaire du coût de ces travaux et leur hiérarchisation ;

4° Une proposition d'échéancier pour les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire dans les dix prochaines années."

Sur le Diagnostic de Performance Energétique collectif :

Le DPE permet d'estimer la quantité d'énergie consommée par la résidence ainsi que son impact en termes d'émissions de gaz à effet de serre.

Le DPE comprenant :

- Le descriptif des caractéristiques techniques et des équipements,
 - Le calcul des quantités d'énergies annuelles nécessaires au chauffage, à la production d'eau chaude sanitaire, au refroidissement, à l'éclairage et aux auxiliaires,
 - Des couts liés aux consommations,
 - Le calcul de la quantité annuelle de gaz à effet de serre émis dans l'atmosphère,
 - Le classement énergétique du bâtiment et des émissions de gaz à effet de serre,
 - Des recommandations d'usage, d'entretien, de maintenance, de travaux et d'économie d'énergie.
- Le résultat TTC des offres est le suivant :

	BATISANTE	ADX GROUPE	ACCEO
Résidence JULES VERNE	7 317 € TTC	7392 € TTC	8713,20 € TTC

Madame AUBERT ne s'est pas exprimée sur cette résolution 14.a le nombre de tantièmes de présents et représentés est donc de 9 672 tantièmes pour cette résolution

La mise aux voix de cette résolution donne les résultats suivants :

9 483 / 9 672^{ème} de copropriété votent pour

/ 9 672^{ème} de copropriété s'abstiennent

189 / 9 672^{ème} de copropriété votent contre (ALIROT 75, COCHE 114)

Cette résolution est adoptée à la majorité des présents ou représentés

b. Décision à prendre sur le choix de l'entreprise BATISANTE (article 24)

L'assemblée générale, après avoir examiné les propositions et entendu les explications du syndic, décide de réaliser le projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT) et le diagnostic de performance énergétique (DPE) pour la somme totale de 7 317€ T.T.C. et retient le cabinet BATISANTE.

La mise aux voix de cette résolution donne les résultats suivants :

9 784 / 9 784^{ème} de copropriété votent pour

/ 9 784^{ème} de copropriété s'abstiennent

/ 9 784^{ème} de copropriété votent contre

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents ou représentés

c. Décision à prendre sur le choix de l'entreprise ADX GROUPE (article 24)

L'assemblée générale, après avoir examiné les propositions et entendu les explications du syndic, décide de réaliser le projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT) et le diagnostic de performance énergétique (DPE) pour la somme totale de 7 392 T.T.C. et retient le cabinet ADX GROUPE.

La mise aux voix de cette résolution donne les résultats suivants :

// 9 784^{ème} de copropriété votent pour

/ 9 784^{ème} de copropriété s'abstiennent

9 784 / 9 784^{ème} de copropriété votent contre

Cette résolution est rejetée à la majorité des présents ou représentés

d. Décision à prendre sur le choix de l'entreprise ACCEO (article 24)

L'assemblée générale, après avoir examiné les propositions et entendu les explications du syndic, décide de réaliser le projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT) et le diagnostic de performance énergétique (DPE) pour la somme totale de 8 713,20 T.T.C. et retient le cabinet ACCEO.

La mise aux voix de cette résolution donne les résultats suivants :

/ / 9 784^{ème} de copropriété votent pour
/ 9 784^{ème} de copropriété s'abstiennent
9 784 / 9 784^{ème} de copropriété votent contre

Cette résolution est rejetée à la majorité des présents ou représentés

e. A défaut de choix d'une société, décision à prendre sur le mandat à donner au conseil syndical de déterminer la société en charge de cet audit (article 25)

L'assemblée générale, après avoir examiné les propositions et entendu les explications du syndic, décide de ne pas se prononcer sur le choix d'une entreprise et décide de donner mandat au conseil syndical de poursuivre les recherches et de choisir une société dans un budget maximal de 8713,20 euros TTC.

Résolution sans objet

f. Modalités de financement des travaux relatifs à la réalisation du projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT) et du diagnostic de performance énergétique (DPE) via le recours au fonds de travaux – (article 24)

Rappel :

Obligatoire depuis le 1er janvier 1997, le fonds de travaux est une disposition instaurée par la loi ALUR ; Il constitue une réserve pour le syndicat des copropriétaires en vue de financer des dépenses votées par l'assemblée générale, des travaux d'urgence, des travaux imposés par des dispositions légales ou réglementaires ou nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble et la préservation de la santé et la sécurité des occupants.

Conformément aux dispositions de l'article 171 de la loi n° 2021-1104 dite loi Climat et résilience du 22 août 2021 ayant modifié l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 et inséré l'article 14-2-1, l'Assemblée Générale valide le financement de l'audit relatif à la réalisation du projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT) et du diagnostic de performance énergétique (DPE) via le fonds de travaux à hauteur de la somme de 7 317€ T.T.C.

La mise aux voix de cette résolution donne les résultats suivants :

9 784 / / 9 784^{ème} de copropriété votent pour
/ 9 784^{ème} de copropriété s'abstiennent
/ 9 784^{ème} de copropriété votent contre

Cette résolution est adoptée à la majorité des présents ou représentés

g. A défaut d'utilisation du fonds travaux, Modalités de financement des travaux relatifs à la réalisation du projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT) et du diagnostic de performance énergétique (DPE) via le recours à des appels de fonds exceptionnels – (article 24)

A défaut d'utilisation du fonds travaux, le Syndic propose à l'Assemblée Générale de procéder aux appels de fonds exceptionnels nécessaires aux travaux en clé de répartition « dépenses générales » selon les modalités ci-après définies :

- **Montant de l'appel travaux** : 100 % de la dépense totale,
-
- **Calendrier de l'appel travaux** : 1/07/2024

Conformément à l'article 6-2 du Décret du 17 mars 1967, le paiement des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombera au copropriétaire au moment de l'exigibilité des appels.

L'Assemblée Générale valide le mode de financement des travaux relatifs à la réalisation du projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT) et du diagnostic de performance énergétique (DPE) via un appel exceptionnel travaux selon les modalités ci-dessus définies.

Résolution sans objet

15. Solde du compte travaux de l'audit des ascenseurs

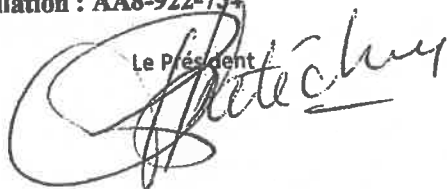
L'assemblée générale du 24 avril 2023 a validé l'audit via l'entreprise BGO des ascenseurs de la résidence via le fonds de travaux. Le syndic informe les copropriétaires que l'audit, tels que décidés en assemblée générale a été réalisé. Les travaux d'un montant de 720€ TTC, ont été financés par le fonds de travaux.

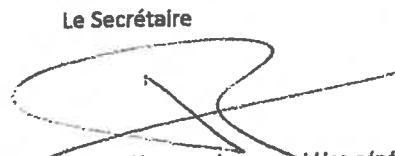
L'assemblée générale décide, après délibération, de solder le compte travaux

16. Questions diverses Sans vote

L'ordre du jour étant épuisé et plus personne ne demandant la parole, le Président lève la séance à 15 heures 38.

Résidence Jules Verne
34 boulevard Pochet Lagaye
63000 CLERMONT FERRAND
N° immatriculation : AA8-922-734

Le Président


Le Secrétaire


Article 42 de la loi n° 65.657 du 10/07/65 : 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 des dites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic, dans un délai de un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa (article 14 de la loi n° 85.1470 du 31/12/85).

