



**Procès Verbal d'Assemblée Générale ordinaire du 04/06/2024 à 10h00  
pour la copropriété VILLA VICTOR HUGO  
située au SDC VICTOR HUGO 6 RUE VICTOR HUGO 71200 CREUSOT (LE)**

Les copropriétaires se sont réunis en assemblée générale, sur convocation adressée par le syndic **CELAVIsyndic** par lettre recommandée avec accusé de réception, afin de délibérer dans la salle **Visioconférence Google Meet** : [meet.google.com/phy-fvvr-ozt](https://meet.google.com/phy-fvvr-ozt) au sur l'ordre du jour suivant :

1. Election du Président de séance - Majorité simple (Art. 24)
2. Election des **scrutateurs** - Majorité simple (Art. 24)
3. Election du secrétaire de séance - Majorité simple (Art. 24)
4. Point **d'information du syndic** - Sans majorité
5. **Election des membres** du Conseil Syndical - Majorité absolue (Art. 25)
6. **Approbation des comptes de l'exercice comptable de l'année écoulée** - Majorité simple (Art. 24)
7. Budget prévisionnel prochain exercice N+2 - Majorité simple (Art. 24)
8. Détermination du montant **de la cotisation obligatoire du fonds de travaux** - Majorité absolue (Art. 25)
9. Consultation du conseil syndical - Majorité absolue (Art. 25)
10. **Questions diverses** - Sans majorité

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

**Copropriétaires présents sur le premier vote** : M. BUENO Antonio (189), Mme ou M. FINET LAURENT / SILVA Nathalia (169), M. GUERINI Christophe (265), M. JEHANNO Marc (178), Mme ou M. LETRUD / SUNDQUIST Cameron et Jennifer (195), Mme NICQUEVERT Marie Hélène (171)

Soit **6 / 43 copropriétaires**, représentant **1167 / 10000** tantièmes.

**Copropriétaires représentés sur le premier vote** : Mme BERGERBIT Martine (173) [rep. M. BUENO Antonio], Mme ou M. DE SOUSA Laurent (173) [rep. Mme ou M. LETRUD / SUNDQUIST Cameron et Jennifer], Mme ou M. DES ROCHES DE CHASSAY Michele (169) [rep. Mme ou M. LETRUD / SUNDQUIST Cameron et Jennifer], Mme ou M. LE ROUX Jean-Paul (260) [rep. Mme ou M. LETRUD / SUNDQUIST Cameron et Jennifer], Mme RUIZ SYLVAINNE . (175) [rep. M. BUENO Antonio], M. SIMON Pascal (200) [rep. M. BUENO Antonio], M. SOREAU Thierry (240) [rep. Mme NICQUEVERT Marie Hélène]

Soit **7 / 43 copropriétaires**, représentant **1390 / 10000** tantièmes.

**Copropriétaires ayant voté par correspondance sur le premier vote** : Mme ou M. COMPAGNAT Joseph (209), Mme CROUM Marine Pauline (163), M. DELABIE Pieter (173), Mme GARCIA Patricia (173), M. LAMONTAGNE Guy (165), Mme ou M. LE DINS ERWAN / TREGUIER Gaelle (155), M. PAIRE Michel (178), M. ROUX Michel (183), SARL LES VIGNES ROUGES (908), M. SCHOTT Fabrice (182)

Soit **10 / 43 copropriétaires**, représentant **2489 / 10000** tantièmes.

**Copropriétaires absents et non représentés sur le premier vote** : Mme ou M. BENOIST Sophie (653), Mme BERTRAND-DROGOU Cecile (383), Mme ou M. BOIDRON Stéphane (183), Mme ou M. DECORTE JULIEN / PESSE Aline (371), Mme DEGUIRAL Françoise (192), M. FILLEULE Jean (335), Mme GALVE Marie-Claire (179), M. GOUREAU Camille (306), M. HUTIN Christian (166), Mme JAN Veronique (278), Mme ou M. LABBE Eugene (201), Mme MOLARD Emmanuelle (347), Mme ou M. MOUGIN Gilbert (197), M. NGUYEN TRI-THANH (160), M. NICOLAS IFIC . (163), M. PAOLOZZI Raphaël (162), M. PENNEC Erwann (200), M. et Mme PRIE Jean François et RAMIREZ Myriam (164), M. RUOPPOLO Bernard (147), M. YVERNAULT Claude (167)

Soit **20 / 43 copropriétaires**, représentant **4954 / 10000** tantièmes.

A l'ouverture de séance, la feuille de présence fait ressortir que **23 copropriétaires** sur **43** sont présents et représentés ou ont voté par correspondance. Ils réunissent **5046 / 10000** tantièmes.

Conformément aux dispositions de l'article 15-1 du décret 67-223 du 17/03/1967, ajouté par le décret 2019-650, les mandats avec délégation de vote sans indication du nom du mandataire ont été remis en début de réunion au Président du Conseil Syndical, ou à défaut à un membre du conseil syndical, afin qu'il désigne un mandataire pour exercer cette délégation de pouvoir.

### 1 Election du Président de séance

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (103)

Majorité simple (Art. 24)

Proposition(s): M. BUENO Antonio

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de désigner en qualité de président(e) de séance M. BUENO Antonio.

*Il est procédé à un vote pour M. BUENO Antonio*

<b>POUR</b>	13 / 13 cp 2557 / 2557 ta	<b>CONTRE</b>	0 / 13 cp 0 / 2557 ta	<b>ABST.</b>	0 cp 0 ta
-------------	------------------------------	---------------	--------------------------	--------------	--------------

**Le candidat est élu à la majorité** requise de l'article 24

### 2 Election des scrutateurs

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (103)

Majorité simple (Art. 24)

Proposition(s) : M. JEHANNO Marc

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de désigner en qualité de scrutateur / scrutatrice de séance M. JEHANNO Marc.

*Il est procédé à un vote pour M. JEHANNO Marc*

<b>POUR</b>	13 / 13 cp 2557 / 2557 ta	<b>CONTRE</b>	0 / 13 cp 0 / 2557 ta	<b>ABST.</b>	0 cp 0 ta
-------------	------------------------------	---------------	--------------------------	--------------	--------------

Le candidat est élu à la majorité requise de l'article 24

### 3 Election du secrétaire de séance

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (103)

Majorité simple (Art. 24)

Pour remplir les fonctions de secrétaire de séance, l'assemblée générale désigne le Cabinet **CELAVIsyndic** représenté par Madame Laure MONNERAYE.

*Il est procédé à un vote*

<b>POUR</b>	23 / 23 cp 5046 / 5046 ta	<b>CONTRE</b>	0 / 23 cp 0 / 5046 ta	<b>ABST.</b>	0 cp 0 ta
-------------	------------------------------	---------------	--------------------------	--------------	--------------

La résolution est adoptée à la **majorité** requise de l'article 24

### 4 Point d'information du syndic

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (103)

Sans majorité

#### 1. Informations générales

##### 1.1 Interlocuteurs au sein du cabinet CELAVI Syndic

Nous vous informons que le cabinet a restructuré les portefeuilles de ses collaborateurs depuis quelques mois. Vous trouverez ci-dessous les coordonnées de l'équipe en charge de votre résidence.

Pour tout sujet concernant votre résidence :

Laure MONNERAYE - gestionnaire de copropriété - laure @celavisyndic.fr - 07 88 18 24 89

Pour toute demande liée à vos paiements et comptes de copropriété :

Sandrine GEIGER - comptable - directioncomptable@celavisyndic.fr - 07 85 13 43 45

### 1.2 Mise à jour de vos coordonnées

Si vous ne recevez pas d'appel de fonds ou de communication du syndic par mail, cela signifie que le syndic ne dispose pas de votre adresse mail. C'est souvent le cas pour les nouveaux copropriétaires.

En communiquant vos coordonnées téléphoniques et adresse mail, vous pourrez :

avoir accès à l'extranet pour accéder à tous vos documents dont documents comptables et payer en ligne  
recevoir vos appels de fonds par mail  
recevoir les communications relatives à la copropriété dont celles transmises par le conseil syndical  
être contacté par le syndic si besoin

Nous vous rappelons que les copropriétaires ont l'obligation de mettre à jour leurs coordonnées auprès du syndic. Vous pouvez le faire sur votre extranet ou en nous retournant la fiche jointe à cette convocation.

### 1.3 Lettre Recommandée Electronique (LRE)

Une nouvelle communication présentant l'option de lettre recommandée électronique a été faite afin de convaincre plus de copropriétaires.

Ce service présente de nombreux avantages :

La simplification des démarches pour les copropriétaires pour la réception des documents officiels (Convocations et Procès-Verbaux d'Assemblée Générale)

La réduction du budget des frais postaux et donc de vos appels de fonds

La gratuité du service

Les copropriétaires n'ont plus à récupérer leurs recommandés au bureau de Poste qui arrivent en leur absence. Une notification est envoyée par email. L'identification est simple et sécurisée.

Une lettre recommandée électronique coûte environ 3.50€ contre 7.50€ pour un recommandé papier (environ car cela dépend du poids de l'envoi).

Une nouvelle loi vient d'être mise en place, désormais la lettre recommandée devient automatique, Vous recevrez bientôt une information à ce sujet, il vous faudra désormais nous retourner un formulaire de refus à cette Lettre recommandée pour continuer de revenir par la poste vos documents.

Actuellement 24 Copropriétaires ont adhéré à la Lettre recommandée Electronique

### 1.4 Votre nouvel extranet

Afin d'améliorer la qualité de service que fournit votre syndic, nous avons fait le choix de changer notre logiciel professionnel. Le nouvel espace client est accessible depuis le 01 Juillet 2023 avec une toute nouvelle interface plus conviviale et agréable. Vous n'avez plus besoin de chercher vos identifiants, il suffit de vous connecter avec votre adresse mail et un mot de passe que vous choisirez.

Que propose ce nouvel espace Extranet ?

Ce nouvel espace personnel vous proposera de toutes nouvelles fonctionnalités, comme par exemple le vote en ligne pour votre assemblée générale, le paiement en ligne ou encore la mise en place d'un prélèvement automatique.

## **2. Le suivi de la résidence**

### 2.1 La réunion du Conseil Syndical

Le Conseil Syndical s'est réuni en visioconférence le mardi 29 Août 2023

Le compte-rendu est consultable sur l'Extranet dans le dossier 'Compte rendu de réunion'.

### 2.2 La visite de la résidence

Une visite de la résidence est prévue le 10 Juin 2024. Vous retrouverez le compte-rendu de cette visite sur votre extranet dans le dossier la rubrique 'Ma copropriété' qui fait état d'une résidence en bon état d'entretien général.

Après la visite du 10 Juin le syndic rédigera un compte rendu détaillé qui sera envoyé au CS. En cas de problèmes liés à l'entretien ou la maintenance, soulevés par le syndic lors de cette visite, un huissier pourrait être mandaté. Une réunion avec le CS sera proposée pour en discuter.

Pour les prochaines visites le CS sera prévenu en amont et un ou deux copropriétaires pourront se joindre à la visite organisée par le syndic.

### 2.3 Le carnet d'entretien

La dernière version du carnet d'entretien est déposée sur votre extranet.

### 2.3 Les assurances

Lors de la réunion du Conseil Syndical, nous avons informé de la négociation en cours avec notre courtier pour limiter l'augmentation des primes d'assurances 2024/2025. Depuis, nous avons obtenu une augmentation limitée à +2,47% par rapport à 2023.

## 2.4 Les travaux réalisés en 2023

L'exploitant de la résidence déclare avoir réalisé cette année les travaux suivants :

- L'entretien de la chaufferie et des radiateurs et remplacement de pièces pour un montant de 9580€
- Le remplacement du SSI ( Système de sécurité Incendie ) pour un montant de 58300€

Le problème évoqué l'année dernière des Rats a été résolu grâce à l'intervention de la société Elis et à la sensibilisation des locataires concernant les poubelles il y a toujours le container noir pour tous les déchets et l'ajout d'un container jaune pour les déchets recyclables.

## 3. Les débiteurs

### 3.1 Etat des débiteurs

Actuellement il n'y a aucun copropriétaire débiteur

### 3.2 Les coûts associés aux frais de relance

Les coûts associés aux frais de relance sont imputés aux copropriétaires débiteurs.

Étape de relance : 2 relances amiables puis une mise en demeure facturée 50€ HT

Relance après mise en demeure : 60€ HT

Transmission dossier à l'avocat :

- frais engendrés par la mise au contentieux s'élèvent à : 180 € TTC (constitution du dossier)
- courrier de mise en demeure de l'avocat facturé 230 € TTC
- assignation et suivi de procédure : 1080 € TTC + droit de plaidoirie

Nous rappelons que les copropriétaires ont la possibilité d'opter pour le prélèvement automatique pour le règlement de leurs charges soit sur votre extranet soit en remplissant le mandat de prélèvement en bas de vos appels de fonds.

## 4. Le décret tertiaire

### Qui est concerné ?

Tout bâtiment, partie ou ensemble de bâtiments hébergeant des activités tertiaires ayant une surface de plancher supérieur ou égale à 1 000 m<sup>2</sup>.

### L'objectif ?

Une réduction des consommations énergétiques sur le long terme. Les conditions du décret tertiaire sont simples : il faut que les bâtiments réduisent de 40% leurs consommations d'énergie en valeur absolue d'ici 2030, 50% d'ici 2040 et 60% d'ici 2050.

Pendant les objectifs sur la performance énergétique des bâtiments peuvent être atteints de deux manières différentes

- En valeur relative : le respect de l'objectif en pourcentage de la consommation énergétique du bâtiment, soit 40% d'ici 2030
- En valeur absolue : Le bâtiment peut être plus performant. Le pourcentage de 40% peut être plus complexe à respecter. Ainsi, les objectifs pour ces bâtiments vont être fixés sur une valeur de consommation calculée et modulée à partir de certains critères. A ce jour, le secteur EHPAD n'a toujours pas reçu les valeurs de consommation à atteindre. Cette option sera théoriquement plus favorable aux bâtiments neufs ou déjà performants.

### Les démarches entreprises :

Votre exploitant en charge des contrats énergies et qui en assure le règlement et le contrôle a déclaré sur la plateforme OPERAT les consommations liées à votre résidence sur les deux dernières années ainsi que celles de l'année de référence qui pourrait être choisie.

Un responsable a été nommé au sein d'IMMO EXPANSION pour gérer toutes les actions liées à ce décret.

### Prochaines actions

Une fois les valeurs absolues publiées, votre exploitant devra se positionner sur les objectifs à atteindre sur chaque bâtiment puis la mise en place d'une stratégie pour atteindre les objectifs. Des audits seront certainement réalisés puis un plan travaux.

Nous sommes en contact régulier avec votre exploitant sur ce sujet. Les déclarations ont bien été effectuées et nous sommes dans l'attente de la publication des valeurs absolues.

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (103) Majorité absolue (Art. 25)

## **5 Election des membres du Conseil Syndical**

**Proposition(s) :** JEHANNO Marc, FINET LAURENT / SILVA Nathalia, M. BUENO Antonio, Mme ou M. LETRUD / SUNDQUIST Cameron et Jennifer, M. GUERINI Christophe

Pour rappel, la composition du conseil syndical est la suivante

- FINET LAURENT / SILVA Nathalia
- JEHANNO Marc

L'assemblée générale désigne en qualité de membres du conseil syndical les copropriétaires ci-dessous énoncés :

**JEHANNO Marc, FINET LAURENT / SILVA Nathalia.**

Les membres du conseil syndical et le syndic considéra :

Mr BUENO / Mme LETRUD / Mme GUERINI

Comme membres du conseil syndical à partir de la date de l'Assemblée Générale.

L'assemblée générale fixe l'échéance du mandat du Conseil Syndical à 12 mois.

Les membres du conseil syndical autorisent le syndic à utiliser leurs adresses mails pour l'envoi de tous documents concernant la copropriété.

*Il est procédé à un 1er vote pour JEHANNO Marc*

<b>POUR</b>	22 / 43 cp 4883/ 10000 ta	<b>CONTRE</b>	0 / 43 cp 0 / 10000 ta	<b>ABST.</b>	1 / 43 cp 163 / 10000 ta
-------------	------------------------------	---------------	---------------------------	--------------	-----------------------------

**L'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pu se décider à la majorité prévue de l'article 25, mais le projet ayant recueilli au moins le tiers des voix favorables, l'Assemblée procède à un second vote à la majorité de l'article 24**

Ont voté pour : Mme BERGERBIT Martine (173), M. BUENO Antonio (189), Mme ou M. COMPAGNAT Joseph (209), Mme ou M. DE SOUSA Laurent (173), M. DELABIE Pieter (173), Mme ou M. DES ROCHES DE CHASSAY Michele (169), Mme ou M. FINET LAURENT / SILVA Nathalia (169), Mme GARCIA Patricia (173), M. GUERINI Christophe (265), M. JEHANNO Marc (178), M. LAMONTAGNE Guy (165), Mme ou M. LE DINS ERWAN / TREGUIER Gaelle (155), Mme ou M. LE ROUX Jean-Paul (260), Mme ou M. LETRUD / SUNDQUIST Cameron et Jennifer (195), Mme NICQUEVERT Marie Héléne (171), M. PAIRE Michel (178), M. ROUX Michel (183), Mme RUIZ SYLVAINÉ . (175), SARL LES VIGNES ROUGES (908), M. SCHOTT Fabrice (182), M. SIMON Pascal (200), M. SOREAU Thierry (240)

Se sont abstenus : Mme CROUM Marine Pauline (163)

*Il est procédé à un 2ème vote pour JEHANNO Marc*

<b>POUR</b>	21 / 21 cp 4705 / 4705 ta	<b>CONTRE</b>	0 / 21 cp 0 / 4705 ta	<b>ABST.</b>	2 cp 341 ta
-------------	------------------------------	---------------	--------------------------	--------------	----------------

**Le candidat est élu à la majorité requise de l'article 24**

Se sont abstenus : Mme CROUM Marine Pauline (163), M. PAIRE Michel (178)

*Il est procédé à un 1er vote pour FINET LAURENT/ SILVA Nathalia*

<b>POUR</b>	22 / 43 cp 4883/ 10000 ta	<b>CONTRE</b>	0 / 43 cp 0 / 10000 ta	<b>ABST.</b>	1 / 43 cp 163 / 10000 ta
-------------	------------------------------	---------------	---------------------------	--------------	-----------------------------

**L'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pu se décider à la majorité prévue de l'article 25, mais le projet ayant recueilli au moins le tiers des voix favorables, l'Assemblée procède à un second vote à la majorité de l'article 24**

Ont voté pour : Mme BERGERBIT Martine (173), M. BUENO Antonio (189), Mme ou M. COMPAGNAT Joseph (209), Mme ou M. DE SOUSA Laurent (173), M. DELABIE Pieter (173), Mme ou M. DES ROCHES DE CHASSAY Michele (169), Mme ou M. FINET LAURENT / SILVA Nathalia (169), Mme GARCIA Patricia (173), M. GUERINI Christophe (265), M. JEHANNO Marc (178), M. LAMONTAGNE Guy (165), Mme ou M. LE DINS ERWAN / TREGUIER Gaelle (155), Mme ou M. LE ROUX Jean-Paul (260), Mme ou M. LETRUD / SUNDQUIST Cameron et Jennifer (195), Mme NICQUEVERT Marie Héléne (171), M. PAIRE Michel (178), M. ROUX Michel (183), Mme RUIZ SYLVAINÉ . (175), SARL LES VIGNES ROUGES (908), M. SCHOTT Fabrice (182), M. SIMON Pascal (200), M. SOREAU Thierry (240)

Se sont abstenus : Mme CROUM Marine Pauline (163)

*Il est procédé à un 2ème vote pour FINET LAURENT/ SILVA Nathalia*

<b>POUR</b>	21 / 21 cp 4705 / 4705 ta	<b>CONTRE</b>	0 / 21 cp 0 / 4705 ta	<b>ABST.</b>	2 cp 341 ta
-------------	------------------------------	---------------	--------------------------	--------------	----------------

**Le candidat est élu à la majorité requise de l'article 24**

Se sont abstenus : Mme CROUM Marine Pauline (163), M. PAIRE Michel (178)

*Il est procédé à un vote pour M. BUENO Antonio*

<b>POUR</b>	13 / 43 cp 2557 / 10000 ta	<b>CONTRE</b>	0 / 43 cp 0 / 10000 ta	<b>ABST.</b>	0 / 43 cp 0 / 10000 ta
-------------	-------------------------------	---------------	---------------------------	--------------	---------------------------

**Le candidat n'est pas élu à la majorité requise de l'article 25**

Ont voté pour : Mme BERGERBIT Martine (173), M. BUENO Antonio (189), Mme ou M. DE SOUSA Laurent (173), Mme ou M. DES ROCHES DE CHASSAY Michele (169), Mme ou M. FINET LAURENT / SILVA Nathalia (169), M. GUERINI Christophe (265), M. JEHANNO Marc (178), Mme ou M. LE ROUX Jean-Paul (260), Mme ou M. LETRUD / SUNDQUIST Cameron et Jennifer (195), Mme NICQUEVERT Marie Héléne (171), Mme RUIZ SYLVAINÉ . (175), M. SIMON Pascal (200), M. SOREAU Thierry (240)

Il est procédé à un vote pour Mme ou M. LETRUD / SUNDQUIST Cameron et Jennifer

<b>POUR</b>	13 / 43 cp 2557 / 10000 ta	<b>CONTRE</b>	0 / 43 cp 0 / 10000 ta	<b>ABST.</b>	0 / 43 cp 0 / 10000 ta
-------------	-------------------------------	---------------	---------------------------	--------------	---------------------------

**Le candidat n'est pas élu à la majorité requise de l'article 25**

Ont voté pour : Mme BERGERBIT Martine (173), M. BUENO Antonio (189), Mme ou M. DE SOUSA Laurent (173), Mme ou M. DES ROCHES DE CHASSAY Michele (169), Mme ou M. FINET LAURENT / SILVA Nathalia (169), M. GUERINI Christophe (265), M. JEHANNO Marc (178), Mme ou M. LE ROUX Jean-Paul (260), Mme ou M. LETRUD / SUNDQUIST Cameron et Jennifer (195), Mme NICQUEVERT Marie Héléne (171), Mme RUIZ SYLVAINÉ . (175), M. SIMON Pascal (200), M. SOREAU Thierry (240)

Il est procédé à un vote pour M. GUERINI Christophe

<b>POUR</b>	13 / 43 cp 2557 / 10000 ta	<b>CONTRE</b>	0 / 43 cp 0 / 10000 ta	<b>ABST.</b>	0 / 43 cp 0 / 10000 ta
-------------	-------------------------------	---------------	---------------------------	--------------	---------------------------

**Le candidat n'est pas élu à la majorité requise de l'article 25**

Ont voté pour : Mme BERGERBIT Martine (173), M. BUENO Antonio (189), Mme ou M. DE SOUSA Laurent (173), Mme ou M. DES ROCHES DE CHASSAY Michele (169), Mme ou M. FINET LAURENT / SILVA Nathalia (169), M. GUERINI Christophe (265), M. JEHANNO Marc (178), Mme ou M. LE ROUX Jean-Paul (260), Mme ou M. LETRUD / SUNDQUIST Cameron et Jennifer (195), Mme NICQUEVERT Marie Héléne (171), Mme RUIZ SYLVAINÉ . (175), M. SIMON Pascal (200), M. SOREAU Thierry (240)

## 6 Approbation des comptes de l'exercice comptable de l'année écoulée

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (103)

Majorité simple (Art. 24)

Préalablement au vote, le conseil syndical rapporte à l'assemblée générale qu'il a procédé comme chaque année à la vérification des dépenses engagées par le syndic. L'assemblée générale n'a pas d'observations particulières à formuler après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation, l'état financier du syndicat des copropriétaires, le compte de gestion général, et les diverses annexes, de l'exercice N du 01/01/2023 au 31/12/2023, nécessaires à la validité de la décision.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition les comptes de charges de l'exercice de charges courantes pour un montant de 19 970.45 €.

Le solde de charges, lié à l'arrêt de ces comptes et joint à la convocation, devient immédiatement exigible du fait de la présente approbation.

Nous avons constaté une erreur dans l'établissement des documents comptables pour 2024. Nous vous confirmons que le montant qui avait été voté et est bien mis en place est bien 21 332€ (l'erreur vient de la ligne 616 avec les 1219€ d'assurances civiles qui n'ont pas lieu d'être )

La loi ALUR a modifié les anciennes dispositions de l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965, aux termes duquel l'assemblée générale fixait les modalités de consultation des pièces comptables. Il incombe désormais au syndic de fixer les jours et les heures auxquels cette consultation pourra se faire. Nous vous informons que désormais les copropriétaires qui le souhaitent pourront consulter les comptes et les pièces justificatives des charges dans les bureaux du Syndic, aux heures ouvrables des bureaux (9h-12h et 14h-17h).

Il est procédé à un vote

<b>POUR</b>	23 / 23 cp 5046 / 5046 ta	<b>CONTRE</b>	0 / 23 cp 0 / 5046 ta	<b>ABST.</b>	0 cp 0 ta
-------------	------------------------------	---------------	--------------------------	--------------	--------------

**La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24**

## 7 Budget prévisionnel prochain exercice N+2

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (103)

Majorité simple (Art. 24)

L'assemblée générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation (annexe 3) et en avoir délibéré, accepte le budget pour l'exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025, afférent aux dépenses de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble pour un montant arrêté à la somme de 21 812.00 €.

Le calendrier des échéances d'appel est identique à celui des années précédentes, soit 2 fois par an en Janvier et Juillet



Ce présent budget pourra être réajusté lors de la prochaine assemblée générale.

*Il est procédé à un vote*

<b>POUR</b>	23 / 23 cp 5046 / 5046 ta	<b>CONTRE</b>	0 / 23 cp 0 / 5046 ta	<b>ABST.</b>	0 cp 0 ta
-------------	------------------------------	---------------	--------------------------	--------------	--------------

**La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24**

## 8 Détermination du montant de la cotisation obligatoire du fonds de travaux

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (103) [ ! ] **Résolution amendée** Majorité absolue (Art. 25)

La loi ALUR du 24 Mars 2014 institue à compter du 01/01/2017 la constitution d'un fonds de travaux obligatoire dont le montant annuel ne peut être inférieur à 0% du budget de fonctionnement courant.

Le bail signé par les co-propriétaires avec l'exploitant stipule la prise en charge des travaux de l'article 605 et 605 du code civil par le dernier. L'Assemblée Générale refuse la constitution du fonds travaux.

Il est précisé que les sommes versées sur le fonds de travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. En cas de vente elles ne sont pas remboursées au vendeur.

L'Assemblée fixe le montant de la cotisation annuelle pour les budgets précédemment votés à 0% du budget de fonctionnement courant.

*Il est procédé à un vote*

<b>POUR</b>	13/ 43 cp 2557 / 10000 ta	<b>CONTRE</b>	0 / 43 cp 0 / 10000 ta	<b>ABST.</b>	1 / 43 cp 209 / 10000 ta	<b>DEFAIL.</b>	9 / 43 cp 2280 / 10000 ta
-------------	------------------------------	---------------	---------------------------	--------------	-----------------------------	----------------	------------------------------

**La résolution est rejetée à la majorité requise de l'article 25**

Ont voté pour : Mme BERGERBIT Martine (173), M. BUENO Antonio (189), Mme ou M. DE SOUSA Laurent (173), Mme ou M. DES ROCHES DE CHASSAY Michele (169), Mme ou M. FINET LAURENT / SILVA Nathalia (169), M. GUERINI Christophe (265), M. JEHANNO Marc (178), Mme ou M. LE ROUX Jean-Paul (260), Mme ou M. LETRUD / SUNDQUIST Cameron et Jennifer (195), Mme NICQUEVERT Marie Héléne (171), Mme RUIZ SYLVAINE . (175), M. SIMON Pascal (200), M. SOREAU Thierry (240)

Se sont abstenus : Mme ou M. COMPAGNAT Joseph (209)

Votes défailants : Mme CROUM Marine Pauline (163), M. DELABIE Pieter Mme GARCIA Patricia (173), M. LAMONTAGNE Guy (165), Mme ou M. LE DINS ERWAN / TREGUIER Gaele (155), M. PAIRE Michel (178), M. ROUX Michel (183), SARL LES VIGNES ROUGES (908), M. SCHOTT Fabrice (182)

## 9 Consultation du conseil syndical

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (103) Majorité absolue (Art. 25)

Conformément à l'article 21 — alinéa 2 - de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale décide de fixer à 500 € TTC le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire par le syndic.

L'accord du conseil syndical sera donné par écrit au syndic.

*Il est procédé à un fer vote*

<b>POUR</b>	22 / 43 cp 4883 / 10000 ta	<b>CONTRE</b>	0 / 43 cp 0 / 10000 ta	<b>ABST.</b>	1 / 43 cp 163 / 10000 ta
-------------	-------------------------------	---------------	---------------------------	--------------	-----------------------------

L'Assemblée **Générale** des **copropriétaires** n'ayant pu se décider à la **majorité prévue de l'article 25**, mais le projet ayant recueilli au moins le tiers des voix favorables, l'Assemblée procède à un second vote à la majorité de l'article 24

Ont voté pour :Mme BERGERBIT Martine M. BUENO Antonio (189) Mme ou M. COMPAGNAT Joseph (209), Mme ou M. DE SOUSA Laurent (173), M. DELABIE Pieter Mme ou M. DES ROCHES DE CHASSAY Michele (169), Mme ou M. FINET LAURENT / SILVA Nathalia (169), Mme GARCIA Patricia M. GUERINI Christophe (265), M. JEHANNO Marc (178), M. LAMONTAGNE Guy (165), Mme ou M. LE DINS ERWAN / TREGUIER Gaele (155), Mme ou M. LE ROUX Jean-Paul (260), Mme ou M. LETRUD / SUNDQUIST Cameron et Jennifer (195), Mme NICQUEVERT Marie Héléne (171), M. PAIRE Michel

M. ROUX Michel (183), Mme RUIZ SYLVAINE . (175), SARL LES VIGNES ROUGES (908), M. SCHOTT Fabrice (182), M. SIMON Pascal (200), M. SOREAU Thierry (240)

Se sont abstenus : Mme CROUM Marine Pauline (163)

Il est procédé à un 2ème vote

<b>POUR</b>	21 / 21 cp 4705 / 4705 ta	<b>CONTRE</b>	0 / 21 cp 0 / 4705 ta	<b>ABST.</b>	2 cp 341 ta
-------------	------------------------------	---------------	--------------------------	--------------	----------------

**La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24**

Se sont abstenus : Mme CROUM Marine Pauline (163), M. PAIRE Michel (178)

<b>10 Questions diverses</b>	<b>NON VOTE</b>
------------------------------	-----------------

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (103)

Sans majorité

Aucun projet de résolution

Plus rien n'étant à l'Ordre du Jour et plus personne ne demandant la parole, Monsieur le Président déclare la séance levée le 04/06/2024 à 11:42.

Le présent procès verbal est signé par les membres du Bureau après lecture.

Fait dans la salle Visioconférence Google Meet : [meet.google.com/phy-fvvr-ozt](https://meet.google.com/phy-fvvr-ozt) au .

**Président**

**Scrutateur(s)**

**Secrétaire**

M. BUENO Antonio

M. JEHANNO Marc

**Article 42 de la loi du 10 Juillet 1965 (modifié par Ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019 - art. 37)**

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, sans ses annexes. 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 judiciaire procède à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30



Antonio BUENO

*Antonio BUENO*

Signé le 04/06/2024



Marc JEHANNO

*Marc JEHANNO*

Signé le 06/06/2024



Laure MONNERAYE

*Laure MONNERAYE*

Signé le 05/06/2024

