

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 27/02/2023

**SDC RUE DE LA LOI
43 rue de la Loi
87000 LIMOGES**

Procès-Verbal

Sur convocation du syndic, GESCAP 3, Administrateur d'immeuble et syndic en exercice, par lettre recommandée avec accusé de réception, les copropriétaires de l'immeuble sus-énoncé se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire.

2 Copropriétaires sur 2 totalisant 528/528 Tantièmes sont présent ou valablement représentés ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.

La séance est déclarée ouverte à 15h00 après signature de la feuille de présence.

Ne sont ni présents ou représentés : Représentant 0 / 528 Tantièmes

RESULTAT DES VOTES

1. ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE (art 24)

Projet de résolution :

Les copropriétaires décident d'élire Mr [REDACTED] en tant que président de séance

- Ont voté pour :

BENAIS Nicolas (264) , [REDACTED] (264) Représentant 528 / 528 Tantièmes

- Se sont abstenus :

Néant

- Ont voté contre :

Néant

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

2. ELECTION DU SCRUTATEUR (art 24)

Projet de résolution :

Les copropriétaires décident d'élire Mr BENAIS en tant que scrutateur

- Ont voté pour :

BENAIS Nicolas (264) , [REDACTED] (264) Représentant 528 / 528 Tantièmes

- Se sont abstenus :

Néant

- Ont voté contre :

Néant

DS
MT
DS
NS

En conséquence de quoi cette résolution est **acceptée à l'unanimité** des copropriétaires présents ou représentés.

3. ELECTION DU SECRETAIRE DE SEANCE (art 24)

Projet de résolution :

Les copropriétaires décident d'élire Mme Sophie RIBEROLLES, représentant le cabinet GESCAP III en tant que secrétaire de séance.

- Ont voté pour :

BENAIS Nicolas (264) , [REDACTED] (264) Représentant 528 / 528 Tantièmes

- Se sont abstenus :

Néant

- Ont voté contre :

Néant

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

4. COMPTE RENDU DU CONSEIL SYNDICAL SUR SES MISSION ET AVIS RENDUS (art 24)

Projet de résolution

L'Assemblée Générale prend acte du rapport du Conseil Syndical.

Cette résolution ne fait pas l'objet d'un vote.

5. PARTICIPATION A DISTANCE AUX ASSEMBLEES GENERALES (art 24)

Projet de résolution

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de permettre la participation à distance des copropriétaires conformément à l'article 17-A de la loi du 10 juillet 1965 et aux articles 13-1 et 13-2 du Décret du 17 mars 1967.

En conséquence, elle retient la solution TEAMS ou ZOOM ., mise à disposition sans frais par GESCAP3, qui permet la retransmission continue et simultanée des délibérations ainsi que la transmission de la voix des participants à distance.

Les copropriétaires souhaitant participer à distance devront prévenir le syndic au moins trois jours avant la date de l'Assemblée en lui précisant leur adresse mail ainsi que leur numéro de téléphone portable.

En cas d'adoption de cette résolution la participation à distance sera possible dès la résolution suivante de la présente réunion.

- Ont voté pour :

BENAIS Nicolas (264) , [REDACTED] (264) Représentant 528 / 528 Tantièmes

- Se sont abstenus :

Néant

- Ont voté contre :

Néant

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

6. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/01/2021 AU 31/12/2021 (art 24)

DS


DS


Projet de résolution :

Pièces annexes :

- L'état financier après répartition, au 31.12.2021 (annexe 1),
- Le compte de gestion général de l'exercice clos réalisé du 01/01/2021 au 31.12.2021 comprenant :
 - Annexe 2 : les charges et produits de l'exercice par nature,
 - Annexe 3 : les opérations courantes par clés de répartition,
 - Annexe 4 : les travaux et opérations exceptionnelles, votés, clôturés,
 - Annexe 5 : les travaux et opérations exceptionnelles, votés, non clôturés, par clés de répartition
- La liste des copropriétaires débiteurs et créditeurs,
- La répartition individuelle transmise préalablement à la présente assemblée générale par courrier séparé,

Modalités de vérification des pièces justificatives des charges :

Les comptes de l'exercice peuvent être vérifiés par tout copropriétaire, le 6^{ème} jour ouvré qui précède l'assemblée générale ou sur rendez-vous au bureau du syndic.

Projet de résolution :

L'assemblée générale approuve les comptes de charges de l'exercice du 01/01/2021 au 31.12.2021

- Ont voté pour :

BENAIS Nicolas (264) , [REDACTED] (264) Représentant 528 / 528 Tantièmes

- Se sont abstenus :

Néant

- Ont voté contre :

Néant

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

7. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/01/2022 AU 31/12/2022 (art 24)

Projet de résolution :

Pièces annexes :

- L'état financier après répartition, au 31.12.2022 (annexe 1),
- Le compte de gestion général de l'exercice clos réalisé du 01/01/2022 au 31.12.2022 comprenant :
 - Annexe 2 : les charges et produits de l'exercice par nature,
 - Annexe 3 : les opérations courantes par clés de répartition,
 - Annexe 4 : les travaux et opérations exceptionnelles, votés, clôturés,
 - Annexe 5 : les travaux et opérations exceptionnelles, votés, non clôturés, par clés de répartition
- La liste des copropriétaires débiteurs et créditeurs,
- La répartition individuelle transmise préalablement à la présente assemblée générale par courrier séparé,

Modalités de vérification des pièces justificatives des charges :

Les comptes de l'exercice peuvent être vérifiés par tout copropriétaire, le 6^{ème} jour ouvré qui précède l'assemblée générale ou sur rendez-vous au bureau du syndic.

Projet de résolution :

L'assemblée générale approuve les comptes de charges de l'exercice du 01/01/2022 au 31.12.2022

DS
Mt

DS
AS

- Ont voté pour :

BENAIS Nicolas (264) , [REDACTED] (264) Représentant 528 / 528 Tantièmes

- Se sont abstenus :

Néant

- Ont voté contre :

Néant

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

8. APPROBATION DU BUDGET DE L'EXERCICE DU 01/01/2023 AU 31/12/2023 (art 24)

Projet de résolution :

L'Assemblée Générale fixe le budget de l'exercice à la somme de 10 130 euros.

Elle autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du ¼ du budget voté, le 1er jour de chaque trimestre.

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 civil, soit les 1^{ers} janvier, avril, juillet et octobre (Article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

- Ont voté pour :

BENAIS Nicolas (264) , [REDACTED] (264) Représentant 528 / 528 Tantièmes

- Se sont abstenus :

Néant

- Ont voté contre :

Néant

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

9. APPROBATION DU BUDGET DE L'EXERCICE DU 01/01/20224 AU 31/12/2024 (art 24)

Projet de résolution :

L'Assemblée Générale fixe le budget de l'exercice à la somme de 10 130 euros.

Elle autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du ¼ du budget voté, le 1er jour de chaque trimestre.

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 civil, soit les 1^{ers} janvier, avril, juillet et octobre (Article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

- Ont voté pour :

BENAIS Nicolas (264) , [REDACTED] (264) Représentant 528 / 528 Tantièmes

- Se sont abstenus :

Néant

- Ont voté contre :

Néant

DS
MT

DS
NB

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

10. DETERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION AU FOND TRAVAUX LOI ALUR (art 25)

Projet de résolution :

L'Assemblée Générale est informée qu'à compter du 1^{er} janvier 2017 , la loi 2014-366 du 24 mars 2014 dite « loi ALUR » a rendu obligatoire la création d'un fonds de travaux pour les immeubles à usage total ou partiel d'habitation à l'issue d'une période de 5 ans suivant la date de réception des travaux de l'immeuble.

Ce fonds est destiné à l'usage exclusif des travaux prescrits par les lois et règlements ainsi qu'aux travaux décidés en Assemblée Générale.

Ce fonds est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire versée par les copropriétaires selon les mêmes modalités que le versement des provisions du budget prévisionnel.

Le montant de la cotisation annuelle du fonds travaux est voté à la majorité de l'article 25-1 et ne peut être inférieur à 5% du budget prévisionnel.

Les sommes versées sur ce fonds sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires, même en cas de cession de lot.

Dans les copropriétés à destination totale ou partielle d'habitation, de moins de 10 lots, l'Assemblée Générale, peut décider, à l'unanimité de ne pas constituer de fonds travaux.

Le syndic est chargé d'ouvrir un autre compte bancaire séparé rémunéré au nom du syndicat des copropriétaires.

L'Assemblée fixe ainsi le montant de la cotisation au fonds travaux Loi ALUR à 5 % du budget prévisionnel des charges courantes de l'exercice allant du 01/01/2022 au 31/12/2022 soit la somme deEuros.

- Ont voté pour :

BENAIS Nicolas (264) , [REDACTED] (264) Représentant 528 / 528 Tantièmes

- Se sont abstenus :

Néant

- Ont voté contre :

Néant

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à l'unanimité de tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents).

11. DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL (art 25)

Projet de résolution :

L'Assemblée Générale désigne en qualité de membres du Conseil Syndical, à compter de la présente assemblée et jusqu'à l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice en cours, les personnes suivantes élues uninominale :

Candidature de Mr [REDACTED]

DS


DS


- Ont voté pour :

BENAIS Nicolas (264) , [REDACTED] (264) Représentant 528 / 528 Tantièmes

- Se sont abstenus :

Néant

- Ont voté contre :

Néant

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à l'unanimité de tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents).

12. MODALITES DE CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL (art 25)

Projet de résolution :

(Hors application de l'article 18.3^{ème} alinéa en cas d'urgence)

L'Assemblée Générale fixe à la somme de 1000 Euros TTC le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est rendue obligatoire.

- Ont voté pour :

BENAIS Nicolas (264) , [REDACTED] (264) Représentant 528 / 528 Tantièmes

- Se sont abstenus :

Néant

- Ont voté contre :

Néant

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à l'unanimité de tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents).

13. AUTORISATION PERMANENTE ACCORDEE A LA POLICE ET A LA GENDARMERIE DE PENETRER DANS LES PARTIES COMMUNES DE L'IMMEUBLE (art 24)

Projet de résolution :

L'Assemblée Générale autorise de manière permanente la police nationale, la police municipale ainsi que la gendarmerie nationale, à pénétrer dans les parties communes de l'immeuble pour l'accomplissement de leurs missions habituelles.

- Ont voté pour :

BENAIS Nicolas (264) , [REDACTED] (264) Représentant 528 / 528 Tantièmes

- Se sont abstenus :

Néant

- Ont voté contre :

Néant

DS


DS


En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

14. MISE EN CONCURRENCE DES MARCHES ET CONTRATS (art 25)

Projet de résolution :

(Hors application de l'article 18, 3^{ème} alinéa, en cas d'urgence)

L'Assemblée Générale fixe à 1500 Euros TTC le montant des marchés et contrats à partir duquel le Conseil Syndical est consulté.

- Ont voté pour :

BENAIS Nicolas (264) , [REDACTED] (264) Représentant 528 / 528 Tantièmes

- Se sont abstenus :

Néant

- Ont voté contre :

Néant

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à l'unanimité de tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents).

15. DELEGATION DE DEPENSE AU CONSEIL SYNDICAL (art 25)

Projet de résolution

L'Assemblée délègue pouvoir au Conseil Syndical à effet de prendre tout ou parties des décisions relevant de la gestion courante de l'immeuble et de la majorité simple (sauf l'approbation des comptes, la détermination du budget prévisionnel, les adaptations du règlement de copropriété).

Elle fixe à la somme deEuros TTC le montant maximum des dépenses effectuées en vertu de la présente délégation dont il sera compte lors de la prochaine Assemblée Générale.

Ce montant sera compris dans le budget de charges courantes.

La durée de cette délégation est fixée à ...ans (sans pouvoir dépasser deux ans)

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.

- Ont voté pour :

Néant

- Se sont abstenus :

Néant

- Ont voté contre :

BENAIS Nicolas (264) , [REDACTED] (264) Représentant 528 / 528 Tantièmes

En conséquence de quoi cette résolution est refusée à l'unanimité de tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents).

DS
DS
MT

16. DECISION A PRENDRE QUANT A LA MISE EN PLACE DE VENTOUSE SUR LES PORTES DE L'IMMEUBLE (art 24)

Projet de résolution :

L'assemblée Générale, après en avoir délibéré décide de procéder à la réalisation des travaux de pose de ventouse sur la porte d'entrée del'immeuble

Cette résolution ne fait pas l'objet d'un vote.

17. CHOIX DE L'ENTREPRISE ET BUDGET (art 25)

Projet de résolution :

L'assemblée Générale, après en avoir délibéré décide de confier la réalisation des travaux de..... à l'entreprise.....pour un montant deEuros TTC soitEuros HT

Devis STe LES CLES DU PARADIS joint

Devis Sre MANUELEC non reçu

- Ont voté pour :

Néant

- Se sont abstenus :

Néant

- Ont voté contre :

BENAIS Nicolas (264) , [REDACTED] (264) Représentant 528 / 528 Tantièmes

En conséquence de quoi cette résolution est refusée à l'unanimité de tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents).

- Ont voté pour :

Néant

- Se sont abstenus :

Néant

- Ont voté contre :

Néant

La majorité requise n'étant pas atteinte, la résolution est refusée.

18. QUESTIONS DIVERSES (art 24)

Cette résolution ne fait pas l'objet d'un vote.

➤ **Plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 14:47.**

Le Président,

Mr [REDACTED]
DocuSigned by:

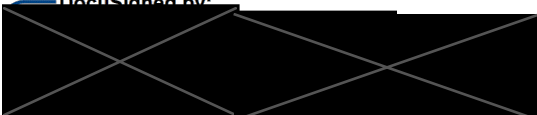
1^{er} Assesseur,

Mr BENAIS

2^{ème} Assesseur,

Le secrétaire

GESCAP III



DS
Mt

21 juillet 2023

Rappel : Alinéa 2 de l'article 42 de la loi du 10 Juillet 1965.

« 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 2 mois, à compter de la notification des dites décisions, qui leur est faite à la diligence du syndic (L.n.85-1470,31 déc. 1985, art 4),

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 et 26, est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa. »