

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE
"58 RUE NOTRE DAME"
DU 13 décembre 2023

Les copropriétaires de 58 RUE NOTRE DAME 58 Rue Notre Dame 33000 BORDEAUX se sont réunis le mercredi 13 décembre 2023 à 10 H 00 à Cabinet Gallien Bordeaux 46 rue du palais Gallien 33000 Bordeaux, à la suite de la convocation de l'assemblée générale qu'ils ont reçue.

Après vérification de la feuille de présence, il est constaté **au début de l'assemblée** :

MEMBRES PRESENTS :

BLEUZET Laurent (245) - CABANTOUS Sophie (245) - TUFELIAN Chez Mr Marc GIANA (194) (C)

Total : 3 copropriétaires et 684 tantièmes

MEMBRES REPRESENTES :

Total : 0 copropriétaires et 0 tantièmes

Nota : les personnes mentionnées entre crochet sont les représentants des personnes ayant donné pouvoir.

MEMBRES ABSENTS :

CORTES Laure (245) - KELLY Patrick (71)

Total : 2 copropriétaires et 316 tantièmes

Soit un total de présents et représentés de :

Tantièmes **684** sur 1000

Copropriétaires **3** sur 5

MEMBRES ARRIVES OU PARTIS EN COURS DE SEANCE

1. ELECTION DU (DE LA) PRESIDENT(E) DE SEANCE

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 684 tantièmes.

L'assemblée approuve la nomination de M. BLEUZET en qualité de Président de séance

Votent pour : 3 copropriétaires présents ou représentés totalisant 684 tantièmes.

Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.

S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes

Absents : 2 copropriétaires totalisant 316 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.

2. ELECTION DU SCRUTATEUR

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 684 tantièmes.

L'assemblée approuve la nomination de MME CABANTOUS en qualité de scrutateur de séance.

Votent pour : 3 copropriétaires présents ou représentés totalisant 684 tantièmes.

Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.

S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes

Absents : 2 copropriétaires totalisant 316 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.

3. ELECTION D'UN(E) SECRETAIRE

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 684 tantièmes.

L'assemblée approuve la nomination du cabinet GALLIEN, représenté par M. GARRAU en qualité de secrétaire de séance.

Votent pour : 3 copropriétaires présents ou représentés totalisant 684 tantièmes.

Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.

S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes

Absents : 2 copropriétaires totalisant 316 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.

4. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE 2022

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 684 tantièmes.

Le syndic informe l'assemblée générale que les comptes ont été contrôlés en présence du conseil syndical.

L'assemblée générale, après avoir examiné et après avoir délibéré, approuve en leur forme et teneur, imputation et répartition, les comptes de charges de l'exercice du 01.01.2022 au 31.12.2023, tels qu'ils figurent aux annexes jointes à la convocation et qui font ressortir un total de charges arrêté à la somme de 4311,54 euros.

Pour rappel le budget initial voté était de 4890 euros.

L'assemblée générale autorise le syndic à répartir les sommes et à appeler ou rembourser les sommes aux copropriétaires relativement aux quotes parts détenues au titre des charges communes générales et relativement aux dispositions légales.

Votent pour : 3 copropriétaires présents ou représentés totalisant 684 tantièmes.

Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.

S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes

Absents : 2 copropriétaires totalisant 316 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.

5. VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL 2024

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 684 tantièmes.

Après examen du projet de budget de l'exercice du 01.01.2024 au 31.12.2024 joint à la convocation et après délibération, l'assemblée générale approuve le budget prévisionnel afférent aux dépenses de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, pour la période ci-dessus qui s'élève à 4890 euros

Conformément à l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, les appels de fonds seront appelés par le Syndic le premier jour de chaque trimestre sur la base du quart de ce budget.

Votent pour : 3 copropriétaires présents ou représentés totalisant 684 tantièmes.

Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.

S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes

Absents : 2 copropriétaires totalisant 316 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.

6. VOTE SUR LA DISPENSE DE CONSTITUTION DE CONSEIL SYNDICAL (ART 21 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965)

Type de vote : Double majorité (Art. 26), impliquant une base de calcul de : 1000 tantièmes.

L'assemblée générale, après avoir délibéré, décide de ne pas instituer de conseil syndical.

Nonobstant toute disposition contraire, lorsque l'assemblée générale n'a pas décidé à la majorité prévue au premier alinéa de l'article 26 mais que le projet a recueilli l'approbation de la moitié des membres du syndicat des copropriétaires présents, représentés et ou ayant voté par correspondance, représentant au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée se prononce à la majorité des voix de tous les copropriétaires en procédant immédiatement à un second vote.

Votent pour : 1 copropriétaires présents ou représentés totalisant 194 tantièmes.

TUFELIAN Chez Mr Marc GIANA (194) (C)

Votent contre : 2 copropriétaires présents ou représentés totalisant 490 tantièmes.

S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes

Absents : 2 copropriétaires totalisant 316 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est rejetée dans les conditions de majorité de l'article 26.

7. DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

Conformément à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, le conseil syndical assiste le syndic et contrôle sa gestion. En outre, il donne son avis sur toutes questions concernant le syndicat, pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même.

Le syndic rappelle la composition du conseil syndical :

MM./Mmes _____

MM./Mmes _____

MM./Mmes _____

MM./Mmes _____

Sont candidats au conseil syndical :

MM./Mmes _____
MM./Mmes _____
MM./Mmes _____
MM./Mmes _____

Tous les points de cette résolution ont été votés

7.1 Candidature de MME CABANTOUS

Type de vote : Majorité absolue (Art. 25), impliquant une base de calcul de : 1000 tantièmes.

L'assemblée générale, après avoir délibéré, désigne MME CABANTOUS en qualité de membre du conseil syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et/ou aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967, et ce pour une durée de _____ an(s).

Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité des voix de tous les copropriétaires, en application de l'article 25, mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix, la même assemblée se prononce à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.

Votent pour : 3 copropriétaires présents ou représentés totalisant 684 tantièmes.

Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.

S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes

Absents : 2 copropriétaires totalisant 316 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 25.

7.2 Candidature de M. BLEUZET

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 684 tantièmes.

L'assemblée générale, après avoir délibéré, désigne M. BLEUZET en qualité de membre du conseil syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et/ou aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967, et ce pour une durée de _____ an(s).

Votent pour : 3 copropriétaires présents ou représentés totalisant 684 tantièmes.

Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.

S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes

Absents : 2 copropriétaires totalisant 316 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.

7.3 Candidature de M. LECOQ

Type de vote : Majorité absolue (Art. 25), impliquant une base de calcul de : 1000 tantièmes.

L'assemblée générale, après avoir délibéré, désigne M. LECOQ en qualité de membre du conseil syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et/ou aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967, et ce pour une durée de _____ an(s).

Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité des voix de tous les copropriétaires, en application de l'article 25, mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix, la même assemblée se prononce à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.

Votent pour : 3 copropriétaires présents ou représentés totalisant 684 tantièmes.

Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.

S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes

Absents : 2 copropriétaires totalisant 316 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 25.

7.4 Candidature de M./Mme

Cette résolution n'est pas étudiée faute de candidat.

L'assemblée générale, après avoir délibéré, désigne M./Mme _____ en qualité de
membre du conseil syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et/ou aux dispositions des
articles 21 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967, et ce pour une durée de _____ an(s).

8. POUVOIR DONNE AU CONSEIL SYNDICAL (ART 21-1 ET SUIVANTS DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965)

Cette résolution n'est pas étudiée

Lorsque le conseil syndical est composé d'au moins trois membres, l'assemblée générale peut lui déléguer le pouvoir de prendre tout ou partie des décisions relevant de la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés, ou votant par correspondance.

Cela concerne principalement la gestion des travaux des parties communes, et le maintien de l'immeuble en bon état. La délégation ne peut toutefois pas porter sur l'approbation des comptes, sur la détermination du budget prévisionnel ou sur les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement.

Cette délégation de pouvoir est donnée pour la durée de ____ an(s) (maximum 2 ans) et dans la limite de la somme de _____ euros.

Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité des voix de tous les copropriétaires, en application de l'article 25, mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix, la même assemblée se prononce à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.

9. POUVOIR DONNE AU CONSEIL SYNDICAL (ART 21-1 ET SUIVANTS DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965)

Cette résolution n'est pas étudiée

Lorsque le conseil syndical est composé d'au moins trois membres, l'assemblée générale peut lui déléguer le pouvoir de prendre tout ou partie des décisions relevant de la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés, ou votant par correspondance.

Cela concerne principalement la gestion des travaux des parties communes, et le maintien de l'immeuble en bon état.

La délégation ne peut toutefois pas porter sur l'approbation des comptes, sur la détermination du budget prévisionnel ou sur les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement.

Cette délégation de pouvoir est donnée pour la durée de ____ an(s) (maximum 2 ans) et dans la limite de la somme de ____ euros.

10. AVANCE CONSTITUANT LA CREATION D'UN FONDS TRAVAUX SELON L'ARTICLE 14-2-II DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965

Type de vote : Majorité absolue (Art. 25), impliquant une base de calcul de : 1000 tantièmes.

L'assemblée générale, après avoir pris acte que:

- les textes relatifs à la copropriété imposent à compter du 1er janvier 2017, de constituer un fonds de travaux pour faire face aux travaux prescrits par les lois et règlements, hors budget prévisionnel ou urgents
- ce fonds sera alimenté par une cotisation annuelle obligatoire versée par les copropriétaires selon les mêmes modalités que celles applicables au versement des provisions du budget prévisionnel
- ce fonds sera versé sur un compte séparé rémunéré au profit du syndicat des copropriétaires
- ces cotisations seront rattachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. Elles ne seront donc pas remboursées au vendeur à l'occasion de la vente de son lot.
- le montant du fonds travaux ne peut être inférieur à 5% du budget prévisionnel
- elle peut décider d'un pourcentage supérieur

Après avoir pris connaissance de l'avis du conseil syndical et après avoir délibéré, l'assemblée générale :

- décide de fixer le montant du fonds travaux au pourcentage de 5% du budget prévisionnel annuel
- ce taux pourra évoluer sur décision d'une nouvelle assemblée générale et à la demande préalable de plusieurs copropriétaires.

Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité des voix de tous les copropriétaires, en application de l'article 25, mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix, la même assemblée se prononce à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.

Votent pour : 3 copropriétaires présents ou représentés totalisant 684 tantièmes.

Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.

S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes

Absents : 2 copropriétaires totalisant 316 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 25.

11. AVANCE CONSTITUANT LA CREATION D'UN FONDS TRAVAUX SELON L'ARTICLE 14-2-II DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 684 tantièmes.

L'assemblée générale, après avoir pris acte que:

- les textes relatifs à la copropriété imposent à compter du 1er janvier 2017, de constituer un fonds de travaux pour faire face aux travaux prescrits par les lois et règlements, hors budget prévisionnel ou urgents
- ce fonds sera alimenté par une cotisation annuelle obligatoire versée par les copropriétaires selon les mêmes modalités que celles applicables au versement des provisions du budget prévisionnel
- ce fonds sera versé sur un compte séparé rémunéré au profit du syndicat des copropriétaires
- ces cotisations seront rattachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. Elles ne seront donc pas remboursées au vendeur à l'occasion de la vente de son lot.
- le montant du fonds travaux ne peut être inférieur à 5% du budget prévisionnel

- elle peut décider d'un pourcentage supérieur

Après avoir pris connaissance de l'avis du conseil syndical et après avoir délibéré, l'assemblée générale :

- décide de fixer le montant du fonds travaux au pourcentage de 5% du budget prévisionnel annuel
- ce taux pourra évoluer sur décision d'une nouvelle assemblée générale et à la demande préalable de plusieurs copropriétaires.

Votent pour : 3 copropriétaires présents ou représentés totalisant 684 tantièmes.

Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.

S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes

Absents : 2 copropriétaires totalisant 316 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.

12. INFORMATIONS

Cette résolution est étudiée sans vote

L'assemblée générale prend connaissance que le contenu du Diagnostic Technique Global sera présenté lors de la prochaine assemblée générale et que le syndic proposera au vote le cas échéant, le Plan Pluriannuel de Travaux, qui sera assorti d'un fonds travaux spécifique d'un montant minimal de 2.5% du montant des travaux prévus dans le PPT.

En outre, l'assemblée générale prend connaissance des nouvelles dispositions relatives à la loi climat et résilience du 25 août 2021 concernant les Diagnostics de Performance Energétique : l'article L126-31 du Code de la Construction et de l'Habitation précise que " tout bâtiment d'habitation collective dont le permis de construire a été déposé avant le 1er janvier 2013 dispose d'un diagnostic de performance énergétique réalisé dans les conditions prévues à l'article L.126-26.

Ce diagnostic est renouvelé ou mis à jour tous les dix ans, sauf lorsqu'un diagnostic réalisé après le 1er juillet 2021 permet d'établir que le bâtiment appartient à la classe A, B ou C, au sens de l'article L.173-1-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Les diagnostics réalisés entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2017 sont valides jusqu'au 31 décembre 2022

Les diagnostics réalisés entre le 1er janvier 2018 et le 30 juin 2021 sont valides jusqu'au 31 décembre 2024.

Ces dispositions entrent en vigueur selon les échéances suivantes :

au 1er janvier 2024 pour les copropriétés > 200 lots

copropriétés 51 lots < 1er janvier 2025 <= copropriétés 200 lots

au 1er janvier 2026 copropriétés <= 50 lots

Article L.126-26 du CCH : "Le diagnostic de performance énergétique d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment est un document qui comporte la quantité d'énergie effectivement consommée ou estimée, exprimée en énergie primaire et finale, ainsi que les émissions de gaz à effet de serre induites, pour une utilisation standardisée du bâtiment ou d'une partie de bâtiment et une classification en fonction de valeurs de référence permettant de comparer et évaluer sa performance énergétique et sa performance en matière d'émissions de gaz à effet de serre. Il comporte une information sur les conditions d'aération ou de ventilation. Il est accompagné de recommandations destinées à améliorer ces performances et du montant des dépenses théoriques de l'ensemble des usages énumérés dans le diagnostic.

Il est établi par une personne répondant aux conditions prévues par l'article L. 271-6.

Sa durée de validité est fixée par voie réglementaire."

13. REALISATION D'UN PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX

L'assemblée générale, après avoir été informée par le syndic des dispositions de l'article L-731-1 du CCH, à savoir :

" 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 à 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 :

- 1- Une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs de l'immeuble.
- 2- Un état de la situation du syndicat des copropriétaires au regard des obligations légales et règlementaires au titre de la construction et de l'habitation.
- 3- Une analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble.
- 4- Un diagnostic de performance énergétique de l'immeuble tel que prévu aux articles L. 134-3 ou L 134-4 du présent code. L'audit énergétique prévu au même article L134-4 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. "

En outre, les nouvelles dispositions de l'article 14-2-I de la loi du 10 juillet 1965, mis à jour de la loi Climat et résilience du 22 août 2021, précise qu'"à l'expiration d'un délai de 15 ans à compter de la date de réception des travaux de construction de l'immeuble un projet de plan pluriannuel de travaux est élaboré dans les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation soumis à la présente loi. Il est actualisé tous les 10 ans.

Ce projet de plan pluriannuel de travaux comprend

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 ;

une estimation sommaire du coût de ces travaux et leur hiérarchisation ;

une proposition d'échéancier pour les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire dans les 10 prochaines années.

Si le diagnostic technique global (...) ne fait apparaître aucun besoin de travaux au cours des 10 années qui suivent son élaboration, le syndicat est dispensé de l'obligation d'élaborer un projet de plan pluriannuel de travaux."

Les modalités d'entrée en vigueur de ce Plan Pluriannuel de Travaux sont les suivantes :

au 1er janvier 2023 pour les copropriétés > 200 lots

copropriétés 51 lots < 1er janvier 2024 <= copropriétés 200 lots

au 1er janvier 2025 copropriétés <= 50 lots

Tous les points de cette résolution ont été votés

13.1 Vote sur la réalisation du PPT incluant DTG et budget alloué.

Type de vote : Majorité absolue (Art. 25), impliquant une base de calcul de : 1000 tantièmes.

Après avoir pris connaissance de ces éléments , l'assemblée générale décide de faire réaliser ledit Plan pluriannuel de travaux incluant le Diagnostic technique Global.

Elle décide d'y allouer un budget de _____ euros qui sera appelé sur la clef de charges communes générales selon l'échéancier suivant :

L'assemblée générale donne délégation de pouvoir au syndic et au conseil syndical afin de recueillir les devis des entreprises les mieux disantes dans le respect du budget.

L'assemblée générale autorise le syndic à passer commande auprès de l'entreprise choisie.

Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité des voix de tous les copropriétaires, en application de l'article 25, mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix, la même assemblée se prononce à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.

Votent pour : 1 copropriétaires présents ou représentés totalisant 194 tantièmes.

Votent contre : 2 copropriétaires présents ou représentés totalisant 490 tantièmes.

BLEUZET Laurent (245) - CABANTOUS Sophie (245)

S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes

Absents : 2 copropriétaires totalisant 316 tantièmes

L'assemblée constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25, mais le vote a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires. Il est donc procédé immédiatement, conformément à l'article 25-1, à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24.

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 684 tantièmes.

Votent pour : 1 copropriétaires présents ou représentés totalisant 194 tantièmes.

TUFELIAN Chez Mr Marc GIANA (194) (C)

Votent contre : 2 copropriétaires présents ou représentés totalisant 490 tantièmes.

S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes

Absents : 2 copropriétaires totalisant 316 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est rejetée dans les conditions de majorité de l'article 25-1.

13.2 Vote sur la réalisation du PPT incluant DTG et budget alloué

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 684 tantièmes.

Après avoir pris connaissance de ces éléments , l'assemblée générale décide de faire réaliser ledit Plan pluriannuel de travaux incluant le Diagnostic technique Global.

Elle décide d'y allouer un budget de _____ euros qui sera appelé sur la clef de charges communes générales selon l'échéancier suivant :

L'assemblée générale donne délégation de pouvoir au syndic et au conseil syndical afin de recueillir les devis des entreprises les mieux disantes dans le respect du budget.

L'assemblée générale autorise le syndic à passer commande auprès de l'entreprise choisie.

Votent pour : 1 copropriétaires présents ou représentés totalisant 194 tantièmes.

TUFELIAN Chez Mr Marc GIANA (194) (C)

Votent contre : 2 copropriétaires présents ou représentés totalisant 490 tantièmes.

S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes

Absents : 2 copropriétaires totalisant 316 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est rejetée dans les conditions de majorité de l'article 24.

13.3 Validation des honoraires de syndic sur travaux

Cette résolution n'est pas étudiée

L'assemblée générale, après avoir été informée de l'ensemble des tâches requises par le syndic pour la réalisation du diagnostic technique global (DTG) et notamment, de l'organisation de la visite de l'ensemble immobilier et de l'information de ses occupants, de l'accompagnement de l'ingénieur et/ou du collaborateur habilité à réaliser le DTG dans sa visite détaillée de l'immeuble, et du collationnement de toute la documentation technique et juridique nécessaire à la réalisation de la mission, décide que, conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965, les honoraires de ce dernier s'élèveront suivant le montant HT du DTG à :

Honoraires du syndic : 0=> 5000 € HT : 6% HT

5001 => 7500 € HT : 5.5% HT

7501 => 10 000 € HT : 5% HT

10 001 => 20 000 € HT : 4.5 % HT

20 001 => 40 000 € HT : 4 % HT

40 001 => 100 000 € HT : 3.5 % HT

100 001 => 200 000 € HT : 3 % HT

Au-delà de 200 001 € HT : 2.5% HT

Ces honoraires seront répartis et appelés selon des modalités identiques à celles arrêtées pour la décision des travaux.

Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité des voix de tous les copropriétaires, en application de l'article 25, mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix, la même assemblée se prononce à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.

13.4 Validation des honoraires de syndic sur travaux

Cette résolution n'est pas étudiée

L'assemblée générale, après avoir été informée de l'ensemble des tâches requises par le syndic pour la réalisation du diagnostic technique global (DTG) et notamment, de l'organisation de la visite de l'ensemble immobilier et de l'information de ses occupants, de l'accompagnement de l'ingénieur et/ou du collaborateur habilité à réaliser le DTG dans sa visite détaillée de l'immeuble, et du collationnement de toute la documentation technique et juridique nécessaire à la réalisation de la mission, décide que, conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965, les honoraires de ce dernier s'élèveront suivant le montant HT du DTG à :

Honoraires du syndic :

0=> 5000 € HT : 6% HT

5001 => 7500 € HT : 5.5% HT

7501 => 10 000 € HT : 5% HT

10 001 => 20 000 € HT : 4.5 % HT

20 001 => 40 000 € HT : 4 % HT

40 001 => 100 000 € HT : 3.5 % HT

100 001 => 200 000 € HT : 3 % HT

Au-delà de 200 001 € HT : 2.5% HT

Ces honoraires seront répartis et appelés selon des modalités identiques à celles arrêtées pour la décision des travaux.

14. VIE DE LA COPROPRIETE

Cette résolution est étudiée sans vote

- La date de la prochaine assemblée générale est proposée au 14/02/2024.

Aucune autre question n'étant posée et l'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à **12 H 00**.

NOTIFICATION DE LA DECISION

Conformément à l'article 42.2 de la loi du 10 juillet 1965 modifié par l'article 14 de la loi du 31 décembre 1985:

"Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales, doivent à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic, dans un délai d'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."

De même, l'article 18 du décret du 17 mars 1967, précise :

"Le délai prévu à l'article 42 (alinéa 2) de la loi du 10 juillet 1965, pour contester les décisions de l'assemblée générale, court à compter de la notification de la décision, à chacun des copropriétaires opposants ou défaillants."

Fait à Bordeaux

Le 13/12/2023

Le président de séance

Le scrutateur

Le secrétaire de séance

Laurent BLEUZET

✓ Certified by  yousign

Sophie Cabantous

✓ Certified by  yousign

Anthony GARRAU

✓ Certified by  yousign