

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE
"58 RUE NOTRE DAME"
DU 14 janvier 2025

Les copropriétaires de 58 RUE NOTRE DAME 58 Rue Notre Dame 33000 BORDEAUX se sont réunis le mardi 14 janvier 2025 à 10 H 00 à Chez Mr Bleuzet 58 rue Notre Dame 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) - TUFELIAN Chez Mr Marc GIANA (194)

Total : 2 copropriétaires et 439 tantièmes

MEMBRES REPRESENTES :

BLEUZET Laurent représentant CABANTOUS Sophie (245)

Total : 1 copropriétaires et 245 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 BLEUEZT 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 M LECOQ 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 Isabelle ALVAREZ 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

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 01/01/2023 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 5985.36 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. APPROBATION DES COMPTES TRAVAUX

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 travaux, tels qu'ils figurent aux annexes jointes à la convocation et qui font ressortir un total de charges arrêté à la somme de 5078.25 euros.

Pour rappel le budget initial voté était de 5515.05 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.

6. RENOUVELLEMENT ET APPROBATION DU CONTRAT DE LA SOCIETE CABINET GALLIEN EN QUALITE DE SYNDIC

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

L'assemblée générale examine et soumet au vote la candidature suivante :

L'assemblée générale désigne et accepte en qualité de syndic la société " B2DIMMO ", Cabinet GALLIEN , représentée par Madame Audrey ASSANTE DI CUPILLO, dont le siège social est 21avenue JF Kennedy 33700 MERIGNAC et titulaire de la carte professionnelle N° 3301 2018 000 024 103 délivrée par la préfecture de la Gironde, et garantie par GALIAN, dont l'adresse est 89 rue de la Boetie 75008 PARIS.

Le syndic qui vient d'être élu est nommé pour une durée de 1 an et 5 mois et 16 jours qui commencera le jour de l'assemblée générale et se terminera le 30/06/2026.

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

Les honoraires s'élèvent à 1790 euros TTC.

L'assemblée générale mandate le président de l'assemblée générale pour signer le contrat de syndic en fin de séance.

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. RENOUELEMENT ET APPROBATION DU CONTRAT DE LA SOCIETE CABINET GALLIEN EN QUALITE DE SYNDIC

Cette résolution n'est pas étudiée

L'assemblée générale examine et soumet au vote la candidature suivante :

L'assemblée générale désigne et accepte en qualité de syndic la société " B2DIMMO ", Cabinet GALLIEN , représentée par Madame Audrey ASSANTE DI CUPILLO, dont le siège social est 21avenue JF Kennedy 33700 MERIGNAC et titulaire de la carte professionnelle N° 3301 2018 000 024 103 délivrée par la préfecture de la Gironde, et garantie par GALIAN, dont l'adresse est 89 rue de la Boetie 75008 PARIS.

Le syndic qui vient d'être élu est nommé pour une durée de 2 ans et 5 mois et 16 jours qui commencera le jour de l'assemblée générale et se terminera le 30/06/2027

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

Les honoraires s'élèvent à 1790 euros TTC.

L'assemblée générale mandate le président de l'assemblée générale pour signer le contrat de syndic en fin de séance.

8. VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL 2025

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 01/01/2025 au 31/12/2025 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 6400 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.

9. VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL 2026

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 01/01/2026 au 31/12/2026 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 5400 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.

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

Cette résolution n'est pas étudiée

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.

12. DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

Type de vote : Votes multiples (sous résolutions), impliquant une base de calcul de : 0 tantième.

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 :

Mr BLEUZET

Mme CABANTOUS

Sont candidats au conseil syndical :

Mr BLEUZET

Mme CABANTOUS

12.1 Candidature de Mr BLEUZET

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

L'assemblée générale, après avoir délibéré, désigne Mr 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, pour la durée de deux ans

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.

12.2 Candidature de Mr BLEUZET

Cette résolution n'est pas étudiée

L'assemblée générale, après avoir délibéré, désigne Mr 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, pour la durée de deux ans

12.3 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, pour la durée de deux ans

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.

12.4 Candidature de Mme CABANTOUS

Cette résolution n'est pas étudiée

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, pour la durée de deux ans

12.5 Candidature de Mr/Mme

Cette résolution n'est pas étudiée

L'assemblée générale, après avoir délibéré, désigneen 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, jusqu'à la prochaine Assemblée Générale.

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.

12.6 Candidature de Mr/Mme

Cette résolution n'est pas étudiée

L'assemblée générale, après avoir délibéré, désigne 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, jusqu'à la prochaine Assemblée Générale.

13. REALISATION D'UN PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX

Type de vote : Votes multiples (sous résolutions), impliquant une base de calcul de : 0 tantième.

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 réglementaires 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

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

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

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

Absents : 0 copropriétaires totalisant 0 tantièmes

Tous les points de cette résolution ont été votés

13.1 Vote sur la réalisation du PPT incluant DTG : Devis de l'entreprise ACCEO

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

Projet de résolution :

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du devis de l'entreprise ACCEO, joint à la convocation, et après avoir délibéré, décide de valider les travaux de Diagnostic Technique Global incluant le Projet de Plan Pluriannuel de Travaux et le Diagnostic de performance Energétique.

Elle valide le devis de l'entreprise ACCEO d'un montant de 4453.20€.

Les travaux seront financés sur la clé de charges communes générales, selon l'échéancier suivant :

le 01/02/2025 pour 50%

le 01/03/2025 pour 50%

L'assemblée générale autorise le syndic à passer commande auprès de la société ACCEO.

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

Votent contre : 3 copropriétaires présents ou représentés totalisant 684 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.

13.2 Vote sur la réalisation du PPT incluant DTG : Devis de l'entreprise THERMICONSEIL

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

Projet de résolution :

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du devis de l'entreprise THERMICONSEIL, joint à la convocation, et après avoir délibéré, décide de valider les travaux de Diagnostic Technique Global incluant le Projet de Plan Pluriannuel de Travaux et le Diagnostic de performance Energétique.

Elle valide le devis de l'entreprise THERMICONSEIL d'un montant de 7605 €.

Les travaux seront financés sur la clé de charges communes générales, selon l'échéancier suivant :

le 01/02/2025 pour 50%

le 01/03/2025 pour 50%

L'assemblée générale autorise le syndic à passer commande auprès de la société THERMICONSEIL.

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

Votent contre : 3 copropriétaires présents ou représentés totalisant 684 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 sur la réalisation du PPPT DTG

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 de manière forfaitaire à la somme de 800 euros 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.

14. VOTE SUR LES TRAVAUX DE REPARTION DE LA FACADE ET DE LA DEVANTURE DU LOCAL COMMERCIAL : DELEGATION DE POUVOIR

14.1 Vote sur la délégation de pouvoir et le budget des travaux de réparation de la façade et de la devanture du local commercial

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

L'assemblée générale, après avoir entendu les explications du syndic et du conseil syndical concernant les travaux de réparation de la façade et de la devanture du local commercial, décide de voter les travaux.

Elle alloue pour ce faire un budget de 1600 euros.

Le montant des travaux sera financé sur la clef de charges communes générales, selon l'échéancier suivant :

le 01/02/2025 pour 50%

le 01/03/2025 pour 50%

L'assemblée générale donne délégation de pouvoir au conseil syndical et au syndic 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 par le conseil syndical.

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.

14.2 Vote sur la délégation de pouvoir et le budget des travaux de réparation de la façade et de la devanture du local commercial

Cette résolution n'est pas étudiée

L'assemblée générale, après avoir entendu les explications du syndic et du conseil syndical concernant les travaux de réparation de la façade et de la devanture du local commercial, décide de voter les travaux.

Elle alloue pour ce faire un budget de 3820 euros.

Le montant des travaux sera financé sur la clef de charges communes générales, selon l'échéancier suivant :

le 01/02/2025 pour 50%

le 01/03/2025 pour 50%

L'assemblée générale donne délégation de pouvoir au conseil syndical et au syndic 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 par le conseil syndical.

14.3 Validation des honoraires de syndic sur travaux

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

L'assemblée générale fixe la rémunération spécifique du syndic à 6 % du montant HT des travaux.
Cette rémunération comprend notamment la gestion comptable et financière (ouverture d'un compte travaux, édition des appels de fonds, encaissements, règlements des situations selon avancement, comptabilisation, solde du compte), la gestion administrative (souscription assurances obligatoires, signatures des marchés ou ordre de service, rédaction et signature du procès-verbal de réception et du constat de levées de réserves), ainsi que le suivi de l'avancement et du bon déroulement des travaux(participation à X visites)

L'assemblée générale, après avoir été informée de l'ensemble des tâches requises par le syndic pour la réalisation et le suivi des travaux votés 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 des travaux à :

Montant des travaux HT :

Honoraires de 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

soit un montant d' honoraires de : 100€ TTC.

Ces honoraires seront répartis et appelés selon les modalités identiques à celles arrêtées pour le vote des travaux de réparation de la facade et de la devanture du local commercial.

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.

14.4 Validation des honoraires de syndic sur travaux

Cette résolution n'est pas étudiée

L'assemblée générale fixe la rémunération spécifique du syndic à 6 % du montant HT des travaux.
Cette rémunération comprend notamment la gestion comptable et financière (ouverture d'un compte travaux, édition des appels de fonds, encaissements, règlements des situations selon avancement, comptabilisation, solde du compte), la gestion administrative (souscription assurances obligatoires, signatures des marchés ou ordre de service, rédaction

et signature du procès-verbal de réception et du constat de levées de réserves), ainsi que le suivi de l'avancement et du bon déroulement des travaux(participation à X visites)

L'assemblée générale, après avoir été informée de l'ensemble des tâches requises par le syndic pour la réalisation et le suivi des travaux votés 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 des travaux à :

Montant des travaux HT :

Honoraires de 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

soit un montant d' honoraires de : 250€ TTC.

Ces honoraires seront répartis et appelés selon les modalités identiques à celles arrêtées pour le vote des travaux de réparation de la facade et de la devanture du local commercial.

Ces honoraires seront répartis et appelés selon les modalités identiques à celles arrêtées pour le vote des travaux de

15. INFORMATIONS SUR L'ENVOI DES DOCUMENTS OFFICIELS EN RECOMMANDE ELECTRONIQUE

Cette résolution est étudiée sans vote

L'article 42-1 de la loi du 10 juillet 1965 a été récemment modifié par la loi du 8 avril 2024 dite 'loi Habitat dégradé'.
"Les notifications et les mises en demeure sont valablement faites par voie électronique.

Les copropriétaires peuvent, à tout moment et par tout moyen, demander à recevoir les notifications et mise en demeure par voie postale.

Le syndic informe les copropriétaires des moyens qui s'offrent à eux pour conserver un mode d'information par voie postale."

Les convocations sont désormais envoyées en Lettres Recommandée Electronique, le syndic informera lors de l'assemblée générale des conditions d'adhésion à la Lettre Recommandé Papier.

16. LIEU DE TENUE DE L'ASSEMBLEE GENERALE

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

En dehors des dispositions du règlement de copropriété, l'article 9 du décret du 17 mars 1967 appliquant la loi du 10 juillet 1965 impose au syndicat des copropriétaires de tenir l'assemblée générale des copropriétaires dans le lieu de la commune de situation de l'immeuble.

Pour des raisons de praticité, de parking et pour éviter la location d'une salle, l'assemblée générale après avoir délibéré, décide de la possibilité de tenir l'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble :

soit dans les locaux du syndic à l'adresse suivante :

Cabinet Gallien
21 Avenue John Fitzgerald Kennedy
33700 Mérignac

soit de conserver les conditions de réunion de l'Assemblée Générale prévue au à l'article 9 du décret du 17 mars 1967.

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.

17. VIE DE LA COPROPRIETE

Cette résolution est étudiée sans vote

1/ Point sur la procédure opposant le SDC 58 rue Notre Dame au copropriétaire Mr KELLY

2/ L'organisation de la prochaine Assemblée Générale aura lieu d'ici le 30 juin 2025

3/ Prévoir la suppression des frais de ménage pour la prochaine AG

4/ Vérifier le budget pour éventuelle actualisation concernant 2025 et 2026

5/ La porte d'entrée ne ferme pas. Faire intervenir un artisan.

Aucune autre question n'étant posée et l'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à **11 H 45**.

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 14/01/2025

Le président de séance

Le scrutateur

Le secrétaire de séance

Laurent BLEUZET

Mr Lecoq

Isabelle ALVAREZ-ALONSO

✓ Certified by  yousign

✓ Certified by  yousign

✓ Certified by  yousign