

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

5 RUE PAUL BERT

87000 LIMOGES

Le **mercredi 17 avril 2024** à 16h30, les copropriétaires régulièrement convoqués par le syndic se sont réunis VIAP IMMOBILIER 7 COURS JOURDAN 2EME ETAGE 87000 LIMOGES

Copropriétaires présents et représentés:

sont présents ou représentés : **5 / 11 copropriétaires, totalisant 5000 / 10000 tantièmes généraux.**

Copropriétaires absents ou non représentés :

sont absents ou non représentés : **6 / 11 copropriétaires, totalisant 5000 / 10000 tantièmes généraux.**

L'assemblée passe à l'ordre du jour.

Question n° 01

Election du président de séance

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale désigne en qualité de président de séance

Vote(nt) **POUR** : **5** copropriétaire(s) totalisant **5000 / 5000** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 02

Election de scrutateur

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale désigne en qualité de scrutateur

Vote(nt) **POUR** : **5** copropriétaire(s) totalisant **5000 / 5000** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 03

Election du secrétaire de séance

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale désigne en qualité de secrétaire de séance le Syndic de copropriété.

Vote(nt) **POUR** : **5** copropriétaire(s) totalisant **5000 / 5000** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 04

Approbation des comptes de l'exercice 2023

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale approuve les comptes de charges de l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023, comptes et répartition qui ont été adressés à chaque copropriétaire :

- comptes de charges courantes : 7 488,45 €
- comptes de travaux votés en AG : Néant
- comptes travaux exceptionnels : Néant
- apurement solde de bilan créditeur : Néant

Ces comptes sont approuvés :

- sans réserve ;
- ~~- sous réserve que les modifications suivantes soient apportées :~~

Rappel : les comptes et leurs pièces justificatives peuvent être consultés sur rendez-vous dans les locaux du syndic aux heures d'ouverture de l'agence, dans les six jours ouvrés précédant l'assemblée générale.

Vote(nt) **POUR** : 5 copropriétaire(s) totalisant **5000 / 5000** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 05

Quitus au syndic

Conditions de majorité de l'Article 24.

Après avoir délibéré, l'assemblée générale donne quitus au syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 31/12/2023.

Vote(nt) **POUR** : 5 copropriétaire(s) totalisant **5000 / 5000** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 06

Approbation du budget prévisionnel du prochain exercice

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et en avoir délibéré, accepte le budget pour l'exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025, à la somme de 8 006,00 € TTC, avec ou sans modifications.

Rappel : tous 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 appelé (Art.14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

Vote(nt) **POUR** : 5 copropriétaire(s) totalisant **5000 / 5000** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 07

Réalisation du projet de plan pluriannuel de travaux.

Résolution non soumise à un vote.

L'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, modifié par l'article 171 de la loi

n°2021-1104 du 22 Août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, prévoit qu'un projet de plan pluriannuel de travaux doit être élaboré dans les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation.

Ce projet de plan pluriannuel de travaux comprend, à partir d'une analyse du bâti et des équipements de l'immeuble ainsi que du diagnostic de performance énergétique :

- 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 du niveau de performance énergétique ;
- 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 dix prochaines années.

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

Ce document est obligatoire :

- Au 1er janvier 2024, lorsque le syndicat des copropriétaires comprend plus de 200 lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces ;
- Au 1er janvier 2025, lorsque le syndicat des copropriétaires comprend un nombre de lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces compris entre 51 et 200 ;
- Au 1er janvier 2026, lorsque le syndicat des copropriétaires comprend au plus 50 lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces.

Question n° 07 a

Principe du diagnostic

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance des dispositions réglementaires ;
- pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés ;
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ; et après avoir délibéré ;
- décide de réaliser le projet de plan pluriannuel de travaux.

Vote(nt) **POUR** : 5 copropriétaire(s) totalisant **5000 / 5000** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 07 b

Désignation de l'entreprise en charge du diagnostic, proposition de l'entreprise AGENDA 87

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale retient la proposition de l'entreprise AGENDA 87 pour un montant de 2 268,00 € TTC.

Vote(nt) **POUR** : 1 copropriétaire(s) totalisant **1102 / 5000** tantièmes. Ont voté pour : LE ROUX Annette (1102),
Vote(nt) **CONTRE** : 4 copropriétaire(s) totalisant **3898 / 5000** tantièmes.

Résolution REJETEE à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 07 c

Désignation de l'entreprise en charge du diagnostic, proposition de l'entreprise CABEX

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale retient la proposition de l'entreprise CABEX pour un montant de 2 256,00 € TTC.

Vote(nt) **POUR** : 5 copropriétaire(s) totalisant **5000 / 5000** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 07 d

Mandat au conseil syndical.

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

L'assemblée générale donne mandat au conseil syndical pour étudier d'autres propositions et pour décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum de 2 268,00€ T.T.C. et autorise le syndic à passer commande en conséquence.

Vote(nt) **POUR** : 1 copropriétaire(s) totalisant **1102 / 10000** tantièmes. Ont voté pour : LE ROUX Annette (1102),
Vote(nt) **CONTRE** : 4 copropriétaire(s) totalisant **3898 / 10000** tantièmes.

Résolution REJETEE à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Question n° 07 e

Honoraires pour suivi administratif et comptable des travaux.

Conditions de majorité de l'Article 24.

Conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965, et en application du contrat de syndic actuellement en cours, l'assemblée générale confirme que les honoraires du syndic pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux s'élèvent à 60,00 € TTC pour les travaux d'un montant inférieur à 1 600,00 € HT et de 3% HT du montant total des travaux excédant 1 600,00 € HT.

Vote(nt) **POUR** : 5 copropriétaire(s) totalisant **5000 / 5000** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 07 f

Modalités des travaux et du financement.

Conditions de majorité de l'Article 24.

- L'assemblée générale décide le début des travaux à la date suivante : 01 juillet 2024
- décide que le coût des travaux ainsi que les frais, honoraires et assurances afférents, seront répartis sur la base de 2 268,00 € maximum, honoraires en sus.
- décide de débloquer 0,00 % ou 0,00 € du fonds travaux ALUR sur la base des millièmes généraux.
- autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires aux paiements comme suit :
en 3 acomptes égaux appelés les :
 - 01/05/2024
 - 01/06/2024
 - 01/07/2024
- autorise le syndic à passer commande.

Vote(nt) **POUR** : 5 copropriétaire(s) totalisant **5000 / 5000** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

- L'assemblée générale décide le début des travaux à la date suivante : 01/03/2025
- décide que le coût des travaux ainsi que les frais, honoraires et assurances afférents, seront répartis sur la base de 2 256,00 € maximum, honoraires en sus.
- décide de débloquer 0,00 % ou 0,00 € du fonds travaux ALUR sur la base des millièmes généraux.
- autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires aux paiements comme suit :
en 1 acompte appelé le :
 - 01/02/2025
- autorise le syndic à passer commande.

Question n° 08

Entretien des paliers communs par les occupants (sans vote)

Résolution non soumise à un vote.

Le Syndic rappelle que suite à des difficultés de trésorerie au sein de la copropriété, le contrat d'entretien des parties communes a été résilié pour faire des économies communes.

Aussi, il est rappelé à la présente Assemblée que chaque occupant doit réaliser l'entretien de son palier afin de maintenir l'immeuble en bon état d'entretien.

Question n° 09

Autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

L'assemblée générale des copropriétaires autorise la police ou la gendarmerie à pénétrer dans les parties communes de l'ensemble immobilier, à l'exception des parties privatives.

ND

ND

Cette autorisation, votée à la majorité de l'article 25, à un caractère permanent mais révocable dans les mêmes conditions de majorité.

Vote(nt) **POUR** : 5 copropriétaire(s) totalisant **5000 / 10000** tantièmes.

Résolution REJETEE par défaut de majorité de l'article 25 en 1ère lecture et revotée à l'article 25.1 ci-après.

Question n° 09 a

Autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie

Conditions de majorité de l'Article 25.1.

L'assemblée générale des copropriétaires autorise la police ou la gendarmerie à pénétrer dans les parties communes de l'ensemble immobilier, à l'exception des parties privatives.

Cette autorisation, votée à la majorité de l'article 25, à un caractère permanent mais révocable dans les mêmes conditions de majorité.

Vote(nt) **POUR** : 5 copropriétaire(s) totalisant **5000 / 5000** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 10

Participation aux AG à distance (ELAN)

Conditions de majorité de l'Article 24.

Les copropriétaires ayant été informés des dispositions de l'article 17-1 A de la loi du 10 juillet 1965 donnant la possibilité de participer à l'assemblée notamment par visioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique permettant leur identification, l'assemblée générale décide des moyens et supports techniques nécessaires ainsi que des garanties permettant de s'assurer de l'identité de chaque participant.

Vote(nt) **POUR** : 2 copropriétaire(s) totalisant **2204 / 5000** tantièmes. Ont voté pour : LE ROUX Annette (1102), TULOUP Yanis (1102),

Vote(nt) **CONTRE** : 3 copropriétaire(s) totalisant **2796 / 5000** tantièmes.

Résolution REJETEE à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 11

Information aux copropriétaires : Assurance copropriétaire non occupant (sans vote)

Résolution non soumise à un vote.

Le syndic rappelle aux copropriétaires non occupants leur obligation de souscrire à une assurance responsabilité civile propriétaire non occupant.

LOI 2014-366 A.L.U.R Art. 9-1. - Chaque copropriétaire est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre en sa qualité soit de copropriétaire occupant, soit de copropriétaire non-occupant. Chaque syndicat de copropriétaires est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre.

Cette obligation est renforcée par la convention d'assurances IRSI appliquée depuis le 1er juin 2018.

Question n° 12

Questions diverses (sans vote)

Résolution non soumise à un vote.

Le Syndic informe les copropriétaires que lors de la prochaine Assemblée Générale sera inscrit la résolution relative à la mise à jour du règlement de copropriété de l'immeuble.

-Il est demandé au syndic de faire un affichage ainsi qu'un courrier concernant l'entretien des parties communes

-Ecrire aux voisins concernant la taille de la haie pour ouverture porte garage de Madame HUGLO

-Il est également demandé au syndic de se renseigner sur le coût de la modification du règlement de copropriété

Règles de convocation de l'assemblée générale – demande d'inscription.

Conformément à l'article 10 du décret du 17 mars 1967 modifié :

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.

Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise en application des 7ème et 8ème du I de l'article 11 du décret du 17 Mars 1967. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du e du point II de l'article 24 et du b de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux.

A l'occasion de chaque appel de fonds qu'il adresse aux copropriétaires, le syndic rappelle les dispositions de l'alinéa précédent.

Les règles de majorité selon la loi du 10 Juillet 1965 sont les suivantes :

1. Art.24 : majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.
2. Art.25 : majorité des voix de tous les copropriétaires du syndicat.

Art.25-1 : si l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article précédent mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote. Si le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délai maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24.

Cet Art.25-1 n'est pas applicable aux décisions comportant les travaux de transformation, addition ou amélioration, à la demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et à la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation.

3. Art.26 : majorité des voix de tous les copropriétaires en nombre représentant au moins les 2/3 des voix du syndicat.

L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'étant posée, l'assemblée se termine à 17h39.

DISPOSITIONS LEGALES :

Les dispositions légales actuellement en vigueur nous obligent à notifier en la forme recommandée avec accusé de réception, le présent procès-verbal, aux copropriétaires qui n'ont été ni présents, ni représentés à



ND

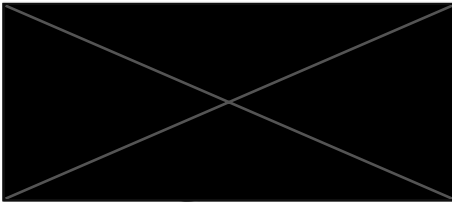
JMC.

l'assemblée générale, ainsi qu'aux copropriétaires opposants à l'une ou plusieurs des résolutions adoptées ou refusées par l'assemblée générale.

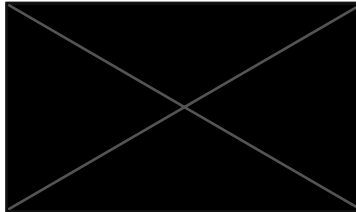
Par ailleurs, les mêmes dispositions légales nous font obligation de reproduire, ci-après, in extenso : < Loi du 10/7/1965 – article 42 alinéa 2 : " les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires 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 de 2 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 1ère phrase du présent alinéa ".

Rappel est fait que les actions de contestation doivent être faites non par lettre recommandée avec accusé de réception, mais par voie d'assignation devant le tribunal de grande instance du ressort duquel dépend l'immeuble.

Le président



Les scrutateurs



Le secrétaire

