

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

5 RUE PAUL BERT

87000 LIMOGES

Le **mercredi 18 décembre 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 4264 / 10000 tantièmes généraux.**

Copropriétaires absents ou non représentés :

sont absents ou non représentés : **6 / 11 copropriétaires, totalisant 5736 / 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** : **4** copropriétaire(s) totalisant **3162 / 3162** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **1102 / 4264** tantièmes.

Se sont abstenus : RABIER David (1102),

Résolution adoptée à la majorité 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

Observations :

Aucun scrutateur n'est désigné pour la présente assemblée générale extraordinaire.

Vote(nt) **POUR** : **3** copropriétaire(s) totalisant **2230 / 2230** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **1102 / 4264** tantièmes.

Se sont abstenus : RABIER David (1102),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 03

RL

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** : 3 copropriétaire(s) totalisant **2230 / 2230** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant **1102 / 4264** tantièmes.

Se sont abstenus : RABIER David (1102),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 04

Saisie immobilière en vue de la vente des lots de [REDACTED]

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance de l'état actuel des procédures en recouvrement à l'encontre de :

[REDACTED]
Demeurant 5 rue Paul - 87000 LIMOGES

Propriétaire des locaux ci-après désignés :

- Cave n°2
- Appartement type 3 au rez-de-chaussée
- Garage n°2

constituant les lots :

- 12
- 22
- 32

du règlement de copropriété de l'immeuble sis 5 rue Paul Bert - 87000 LIMOGES.

Redevable au syndicat des copropriétaires de la somme de 5 387,51 € à la date du 25/11/2024 au titre des charges et travaux.

- Décide de faire procéder à la saisie en vue de la vente des lots et donne tous pouvoirs au Syndic pour l'exécution de la présente résolution dans les conditions fixées à l'article 55 du décret du 17 mars 1967 ;
- Autorise la saisie immobilière en vue de la vente des lots dont le détenteur est propriétaires ;
- Décide de confier la procédure de saisie immobilière à Maître VALIERE VIALEIX ou à défaut à tout autre avocat ;
- Donne tous pouvoirs au Syndic pour l'exécution de la présente résolution en ce compris l'établissement des diagnostics nécessaires préalables à la vente ;
- Autorise le Syndic à procéder à l'appel d'une provision d'un montant de 6 500,00 € nécessaire au financement des frais et honoraires de procédure selon le planning suivant :
 - 33% le 01/01/2025
 - 33% le 01/02/2025
 - 34% le 01/03/2025
- Fixe à la somme de 560,00 € le montant des honoraires du Syndic au titre de cette saisie immobilière.

Vote(nt) **POUR** : 4 copropriétaire(s) totalisant **3162 / 4264** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : 1 copropriétaire(s) totalisant **1102 / 4264** tantièmes.

Ont voté contre : [REDACTED],

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 04 a

Montant de la mise à prix des lots de [REDACTED] en vue de leur vente judiciaire.

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale ayant décidé d'engager une procédure de saisie immobilière à l'encontre de :



Propriétaire des locaux ci-après désignés :

- Cave n°2
- Appartement type 3 au rez-de-chaussée
- Garage n°2

constituant les lots :

- 12
- 22
- 32

du règlement de copropriété de l'immeuble sis 5 rue Paul Bert - 87000 LIMOGES.

- Fixe le montant de la mise à prix à 13 000,00 €

L'Assemblée Générale prend acte qu'à défaut d'enchérisseur, le Syndicat de copropriété sera déclaré adjudicataire d'office.

Dans cette hypothèse, l'Assemblée Générale :

- Autorise le Syndic à procéder à l'appel de fonds nécessaire au paiement du prix augmenté des frais et honoraires pour le montant total qui ne pourra être inférieur à 2 000,00 € et exigible un mois après la date de notification de l'adjudicataire définitif.
- Autorise le Syndic à faire procéder, par un expert indépendant, à l'estimation de la valeur du bien ou de sa valeur locative, en vue de sa remise en vente ou de sa mise en location ;
- Décide de remettre lesdits biens en vente.

Vote(nt) **POUR** : 4 copropriétaire(s) totalisant **3162 / 4264** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : 1 [REDACTED] totalisant **1102 / 4264** tantièmes.

Ont voté contre : [REDACTED],

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 05

Réalisation d'un appel de fonds complémentaire - Trésorerie en difficulté

Conditions de majorité de l'Article 24.

Le Syndic informe la présente Assemblée Générale des difficultés financières que rencontre la copropriété.

A la date du 25/11/2024, le compte de la copropriété présente un solde créditeur d'un montant de 520,98 €

Les factures en attente de règlement correspondent à la somme de 2 825,41 €.

De ce fait, la trésorerie actuelle de la copropriété ne permet pas le règlement des factures courantes de l'immeuble.

Aussi, il est demandé à la présente Assemblée de statuer sur la réalisation d'un appel de fonds complémentaire d'un montant de 3 000,00 € permettant le règlement des factures en souffrance.

Le Syndic rappelle qu'en cas de difficultés financière, la copropriété peut être placée en redressement judiciaire via la nomination d'un mandataire ad-hoc après procédure judiciaire.

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;

et après avoir délibéré

- autorise le syndic à procéder à un appel de fonds complémentaire de 3 000,00 € le :
- 01/01/2025.

Vote(nt) **POUR** : 3 copropriétaire(s) totalisant **2966 / 4264** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : 2 copropriétaire(s) totalisant **1298 / 4264** tantièmes.

Ont voté contre : [REDACTED]

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 06

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** : 3 copropriétaire(s) totalisant **2230 / 3162** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : 1 copropriétaire(s) totalisant **932 / 3162** tantièmes.

Ont voté contre : [REDACTED]

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant **1102 / 4264** tantièmes.

Se sont abstenus : [REDACTED]

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 07

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° 08

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.

Observations :

- Il est demandé au syndic de procéder à un rappel à tous les copropriétaires, de bien respecter le bien vivre en copropriété et de bien fermer toutes les portes, surtout celle de l'entrée de l'immeuble.

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 délais 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 16h48.

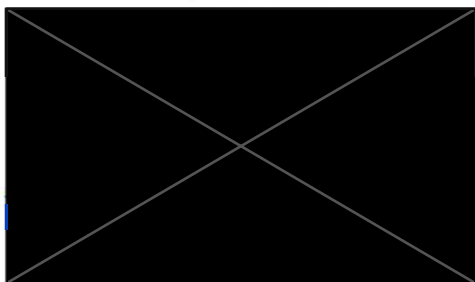
DISPOSITIONS LEGALES :

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 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

LE SYNDIC

