

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DES COPROPRIETAIRES

5 RUE PAUL BERT

87000 LIMOGES

Le **vendredi 27 mars 2026** à 14h00, les copropriétaires régulièrement convoqués par le syndic se sont réunis VIAP IMMOBILIER 7 COURS JOURDAN 87000 LIMOGES

Copropriétaires présents et représentés:

sont présents ou représentés : **7 / 11 copropriétaires, totalisant 6468 / 10000 tantièmes généraux.**

Copropriétaires absents ou non représentés :

sont absents ou non représentés : **4 / 11 copropriétaires, totalisant 3532 / 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** : **7** copropriétaire(s) totalisant **6468 / 6468** 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** : **7** copropriétaire(s) totalisant **6468 / 6468** 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** : **7** copropriétaire(s) totalisant **6468 / 6468** tantièmes.

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

Question n° 04

Approbation des comptes de l'exercice 2025

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale approuve les comptes de charges de l'exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025, comptes et répartition qui ont été adressés à chaque copropriétaire : 9 246,83 €

- comptes de charges courantes : 6 926,03 €
- comptes de travaux votés en AG : 2 320,80 €
- comptes travaux exceptionnels : 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** : **7** copropriétaire(s) totalisant **6468 / 6468** 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 31/12/2025.

Vote(nt) **POUR** : **7** copropriétaire(s) totalisant **6468 / 6468** tantièmes.

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

Question n° 06

Désignation du syndic : Proposition de l'Agence VIAP IMMOBILIER d'une durée d'un an.

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

L'assemblée générale désigne, comme syndic l'Agence VIAP IMMOBILIER.

Le syndic est nommé pour une durée d'un an qui commencera le 01/01/2027 pour se terminer le 31/12/2027

Conformément à la proposition jointe à la convocation, les honoraires sont fixés à :

1 791,67 € HT, soit 2 150,00 € TTC

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.

L'assemblée générale désigne le président de séance pour signer le contrat de syndic adopté au cours de la présente assemblée générale.

Si la majorité de l'article 25-1 de la loi du 10/07/65, modifié par la loi SRU du 13 décembre 2000, n'est pas atteinte lors de cette première Assemblée Générale, cette mission sera prorogée, conformément aux dispositions du contrat, jusqu'à la tenue d'une deuxième Assemblée Générale permettant de délibérer à la majorité de l'article 24 de ladite loi.

Vote(nt) **CONTRE** : 7 copropriétaire(s) totalisant **6468 / 10000** tantièmes.

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

Question n° 07

Désignation du Syndic : Proposition de l'Agence VIAP IMMOBILIER d'une durée de trois ans.

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

L'assemblée générale désigne, comme syndic l'Agence VIAP IMMOBILIER.

Le syndic est nommé pour une durée de trois ans qui commencera le 01/01/2027 pour se terminer le 31/12/2029

Conformément à la proposition jointe à la convocation, les honoraires sont fixés à :

1 750,00 € HT, soit 2 100,00 € TTC. /an.

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.

L'assemblée générale désigne le président de séance pour signer le contrat de syndic adopté au cours de la présente assemblée générale.

Si la majorité de l'article 25-1 de la loi du 10/07/65, modifié par la loi SRU du 13 décembre 2000, n'est pas atteinte lors de cette première Assemblée Générale, cette mission sera prorogée, conformément aux dispositions du contrat, jusqu'à la tenue d'une deuxième Assemblée Générale permettant de délibérer à la majorité de l'article 24 de ladite loi.

Vote(nt) **POUR** : 7 copropriétaire(s) totalisant **6468 / 10000** tantièmes.

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

Question n° 08

Désignation des membres du conseil syndical

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

Sont actuellement membres du Conseil Syndical :

XXXXXXXXXXXX

Se porte candidat(e):

-
-
-

L'assemblée générale désigne pour une durée de 3 ans comme membre du conseil syndical :

Observations :

Conseil Syndical :

Se porte candidat(e):

L'assemblée générale désigne pour une durée de 3 ans comme membre du conseil syndical :

Arrivent en cours de résolution : DUPHOT Nicolas (932) (14:11:00) -

Vote(nt) **POUR** : 6 copropriétaire(s) totalisant **6272 / 10000** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 2 copropriétaire(s) totalisant **1128 / 10000** tantièmes.

Se sont abstenus : ,

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

Question n° 09

Montant des marchés au delà duquel l'autorisation du conseil syndical est nécessaire

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

L'assemblée générale décide de fixer à 500,00 €, toutes taxes comprises, le montant des marchés de travaux et contrats autres que le contrat de syndic à partir duquel la consultation du conseil syndical par le syndic est obligatoire.

Vote(nt) **POUR** : 8 copropriétaire(s) totalisant **7400 / 10000** tantièmes.

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

Question n° 10

Montant des marchés nécessitant un appel à la concurrence (article 21.2 de la loi SRU)

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

L'assemblée générale décide de fixer à 500,00 €, toutes taxes comprises, le montant des marchés de travaux et les contrats autres que celui du syndic, à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

Ce montant sera valable jusqu'à ce qu'une nouvelle assemblée générale statue sur cette question.

Vote(nt) **POUR** : 8 copropriétaire(s) totalisant **7400 / 10000** tantièmes.

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

Question n° 11

Montant des marchés au delà duquel la consultation de l'Assemblée Générale est obligatoire

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

L'assemblée générale décide de fixer à 1 500,00 €, toutes taxes comprises, le montant des marchés de travaux et contrats autres que le contrat de syndic à partir duquel la consultation de l'assemblée générale est obligatoire.

Vote(nt) **POUR** : 8 copropriétaire(s) totalisant **7400 / 10000** tantièmes.

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

Question n° 12

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 01/01/2027 au 31/12/2027, à la somme de 7 644,00 € 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** : 8 copropriétaire(s) totalisant **7400 / 7400** tantièmes.

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

Question n° 13

Fonds de travaux - Décision à prendre sur le montant de la cotisation annuelle obligatoire.

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

L'assemblée générale, conformément aux dispositions de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965, après avoir :

- pris acte de la constitution du fonds travaux à compter du 1er janvier 2017, à hauteur d'au moins 5% du budget prévisionnel,
- pris acte de sa faculté à augmenter la cotisation annuelle à ce fonds de travaux,
- pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical,

Décide de porter à 5% du budget prévisionnel, le montant du fonds travaux rendu obligatoire depuis le 1er janvier 2017.

L'assemblée générale prend acte que :

- cette somme restera définitivement acquise au syndicat de copropriété en cas de vente de lots ;
- cette somme sera déposée sur un second compte bancaire séparé et rémunéré, ouvert dans le même établissement bancaire que le compte courant de la copropriété, conformément aux dispositions de l'article 18 II de la loi du 10 juillet 1965 ;
- cette somme sera appelée dans les mêmes conditions que les appels de provisions pour charges courantes et exigible à la même date ;
- en cas de paiement partiel de la cotisation au fonds travaux et / ou des appels de provisions de charges, et du fait de la parfaite simultanéité de l'exigibilité des sommes, les encaissements seront affectés prioritairement au fonds travaux.

Vote(nt) **POUR** : 7 copropriétaire(s) totalisant **6468 / 10000** tantièmes.
Vote(nt) **CONTRE** : 1 copropriétaire(s) totalisant **932 / 10000** tantièmes.
Ont voté contre : [REDACTED]

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

Question n° 14

Réalisation d'un diagnostic amiante

Résolution non soumise à un vote.

Dans le cadre de l'obligation de fourniture des diagnostics techniques de l'immeuble lors de la vente de biens, ainsi que dans le cadre de demandes pouvant être effectuées par des entreprises intervenant sur des éléments de construction amiantés, il est proposé à la présente assemblée de statuer sur la mise à jour du diagnostic amiante de l'immeuble.

Question n° 14 a

Principe des travaux

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale après avoir :

- 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 diagnostic amiante de l'immeuble.

Vote(nt) **POUR** : 8 copropriétaire(s) totalisant **7400 / 7400** tantièmes.

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

Question n° 14 b

Désignation de l'entreprise en charge des travaux, proposition de l'entreprise ACCEO

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale retient la proposition de l'entreprise ACCEO pour un montant de 342,00 € TTC.

Vote(nt) **CONTRE** : 7 copropriétaire(s) totalisant **6468 / 6468** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant **932 / 7400** tantièmes.

Se sont abstenus : [REDACTED]

Résolution REJETEE à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 14 c

Désignation de l'entreprise en charge des travaux, 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 150,00 € TTC.

Observations :

Le syndic apporte comme précision que, comme précisé au devis réalisé par l'entreprise et fourni à la convocation, une facturation en sus sera réalisée, car un sondage sera réalisé pour un montant de 50,40 € HT, soit 60,48 € TTC.

Vote(nt) **POUR** : 7 copropriétaire(s) totalisant **7204 / 7400** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : 1 copropriétaire(s) totalisant **196 / 7400** tantièmes.

Ont voté contre : [REDACTED],

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 14 d

Désignation de l'entreprise en charge des travaux, proposition de l'entreprise EDI

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale retient la proposition de l'entreprise EDI pour un montant de 120,00 € TTC.

Vote(nt) **POUR** : 1 copropriétaire(s) totalisant **196 / 7400** tantièmes. Ont voté pour : [REDACTED]

Vote(nt) **CONTRE** : 7 copropriétaire(s) totalisant **7204 / 7400** tantièmes.

Résolution REJETEE à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 14 e

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 342,00 € T.T.C. et autorise le syndic à passer commande en conséquence.

Vote(nt) **POUR** : 1 copropriétaire(s) totalisant **932 / 10000** tantièmes. Ont voté pour : [REDACTED]

Vote(nt) **CONTRE** : 7 copropriétaire(s) totalisant **6468 / 10000** tantièmes.

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

Question n° 14 f

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.

Aussi, le montant des honoraires pour le suivi administratif et comptable des travaux s'élève à la somme de 60,00 € TTC.

Observations :

Le syndic précise ne pas prendre d'honoraires pour suivi administratif et comptable des travaux pour la présente résolution.

Vote(nt) **POUR** : 1 copropriétaire(s) totalisant **932 / 7400** tantièmes. Ont voté pour : 

Vote(nt) **CONTRE** : 7 copropriétaire(s) totalisant **6468 / 7400** tantièmes.

Résolution REJETEE à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 14 g

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 :
- décide que le coût des travaux ainsi que les frais, honoraires et assurances afférents, seront répartis sur:
 - la clé de répartition : Millièmes Généraux
 - la base de 342,00 €, honoraires en sus.
- décide de débloquent 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 :
 - 01/05/2026
- autorise le syndic à passer commande.

Observations :

- L'assemblée générale décide le début des travaux à la date suivante : 01 avril 2026
- décide que le coût des travaux ainsi que les frais, honoraires et assurances afférents, seront répartis sur:
 - la clé de répartition : Millièmes Généraux
 - la base de 210,48 €, honoraires en sus.
- décide de débloquent 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 :
 - la facture sera à imputer directement en charges communes générales sur la base de la clé de répartition existante.
- autorise le syndic à passer commande.

Vote(nt) **POUR** : 8 copropriétaire(s) totalisant **7400 / 7400** tantièmes.

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

Question n° 15

Travaux de dépose des extincteurs présents dans l'escalier d'accès aux caves

Résolution non soumise à un vote.

Suite à la réalisation de la visite de copropriété et dans le cadre de la conservation de la sécurité des occupants, il est proposé à la présente assemblée générale de statuer sur les travaux de dépose des extincteurs présents dans l'escalier d'accès aux caves.

Question n° 15 a

Principe des travaux

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés ;
 - pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;
- et après avoir délibéré
- décide d'effectuer les travaux de dépose des extincteurs présents dans l'escalier d'accès aux caves.

Vote(nt) **POUR** : **7** copropriétaire(s) totalisant **5832 / 8040** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des membres du syndicat des copropriétaires représentant au moins les 2/3 des voix du syndicat.

Question n° 15 b

Désignation de l'entreprise en charge des travaux, proposition de l'entreprise DESAUTEL

Conditions de majorité de l'Article 26.

L'assemblée générale retient la proposition de l'entreprise DESAUTEL pour un montant de 116,18 € TTC.

Vote(nt) **POUR** : **1** copropriétaire(s) totalisant **736 / 8040** tantièmes. Ont voté pour :



TRE : **6** copropriétaire(s) totalisant **5096 / 8040** tantièmes.

Résolution REJETEE à la majorité de l'article 26.

Question n° 15 c

Désignation de l'entreprise en charge des travaux, proposition de l'entreprise SECURITE INCENDIE

Conditions de majorité de l'Article 26.

L'assemblée générale retient la proposition de l'entreprise SECURITE INCENDIE pour un montant de 42,00 € TTC.

Vote(nt) **POUR** : **7** copropriétaire(s) totalisant **5832 / 8040** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des membres du syndicat des copropriétaires représentant au moins les 2/3 des voix du syndicat.

Question n° 15 d

Désignation de l'entreprise en charge des travaux, proposition de l'entreprise SAPIAN

Conditions de majorité de l'Article 26.

L'assemblée générale retient la proposition de l'entreprise SAPIAN pour un montant de 108,36 € TTC (la société n'a réalisé un devis que pour un seul extincteur mais le prix précisé à la convocation est celui pour deux extincteurs).

Vote(nt) **CONTRE** : 6 copropriétaire(s) totalisant **5096 / 8040** tantièmes.
Vote(nt) **ABSTENTIO** [REDACTED] totalisant **736 / 8040** tantièmes.
Se sont abstenus [REDACTED],

Résolution REJETEE à la majorité de l'article 26.

Question n° 15 e

Honoraires pour suivi administratif et comptable des travaux

Résolution non soumise à un vote.

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.

Aussi, le montant des honoraires pour le suivi administratif et comptable des travaux s'élève à la somme de € TTC.

Observations :

Le syndic précise ne pas prendre d'honoraires pour ces travaux.

Question n° 15 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 mai 2026
- décide que le coût des travaux ainsi que les frais, honoraires et assurances afférents, seront répartis sur:
 - la clé de répartition : Millièmes Bat A
 - la base de 116,18 €, honoraires en sus.
- décide de débloquent 0,00 % ou 0,00 € du fonds travaux ALUR sur la base des millièmes généraux.
- autorise le syndic à procéder à l'imputation de la facture correspondante, dans les charges communes générales annuelles :
- autorise le syndic à passer commande.

Observations :

- L'assemblée générale décide le début des travaux à la date suivante : 01 avril 2026
- décide que le coût des travaux ainsi que les frais, honoraires et assurances afférents, seront répartis sur:
 - la clé de répartition : Millièmes Bat A
 - la base de 42,00 €, honoraires en sus.
- décide de débloquent 0,00 % ou 0,00 € du fonds travaux ALUR sur la base des millièmes généraux.
- autorise le syndic à procéder à l'imputation de la facture correspondante, dans les charges communes générales annuelles :
- autorise le syndic à passer commande.

Vote(nt) **POUR** : 7 copropriétaire(s) totalisant **5832 / 5832** tantièmes.

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

Question n° 16

Travaux de réfection de l'allée d'accès aux garages

Résolution non soumise à un vote.

Suite à la réalisation de la visite de copropriété, il a été constaté la présence de nids de poules importants notamment au niveau à proximité du trottoir situé rue Paul Bert.

Etant donné que cela peut engendrer des dommages sur les véhicules qui empruntent cette allée et que la réfection des nids de poules uniquement serait presque identique au coût de réfection globale de cette allée, il est proposé à la présente assemblée de statuer sur les travaux de réfection de l'allée d'accès aux garages.

Question n° 16 a

Principe des travaux

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés ;
 - pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;
- et après avoir délibéré
- décide d'effectuer les travaux de réfection de l'allée d'accès aux garages.

Vote(nt) **POUR** : 8 copropriétaire(s) totalisant **7400 / 7400** tantièmes.

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

Question n° 16 b

Désignation de l'entreprise en charge des travaux, proposition de l'entreprise GEBO TP

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale retient la proposition de l'entreprise GEBO TP pour un montant de 4 524,00 € TTC.

Vote(nt) **CONTRE** : 7 copropriétaire(s) totalisant **6468 / 6468** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant **932 / 7400** tantièmes.

Se sont abstenus :   ,

Résolution REJETEE à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 16 c

Désignation de l'entreprise en charge des travaux, proposition de l'entreprise HEBRAS TP (réfection partielle)

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale retient la proposition de l'entreprise HEBRAS TP pour un montant de 4 959,90 € TTC.

Vote(nt) **CONTRE** : 7 copropriétaire(s) totalisant **6468 / 6468** tantièmes.
Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant **932 / 7400** tantièmes.
Se sont abstenus : [REDACTED],

Résolution REJETEE à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 16 d

Désignation de l'entreprise en charge des travaux, proposition de l'entreprise HEBRAS TP (réfection totale de l'allée)

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale retient la proposition de l'entreprise HEBRAS TP pour un montant de 7 201,26 € TTC.

Vote(nt) **POUR** : 7 copropriétaire(s) totalisant **6468 / 6468** tantièmes.
Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant **932 / 7400** tantièmes.
Se sont abstenus : [REDACTED],

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 16 e

Désignation de l'entreprise en charge des travaux, proposition de l'entreprise EUROVIA

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale retient la proposition de l'entreprise EUROVIA pour un montant de € TTC (devis en cours de réalisation).

Vote(nt) **CONTRE** : 6 copropriétaire(s) totalisant **6272 / 6272** tantièmes.
Vote(nt) **ABSTENTION** : 2 copropriétaire(s) totalisant **1128 / 7400** tantièmes.
Se sont abstenus : [REDACTED],

Résolution REJETEE à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 16 f

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 7 201,26 € T.T.C. et autorise le syndic à passer commande en conséquence.

Vote(nt) **POUR** : 1 copropriétaire(s) totalisant **196 / 10000** tantièmes. Ont voté pour : [REDACTED]
Vote(nt) **CONTRE** : 6 copropriétaire(s) totalisant **6272 / 10000** tantièmes.
Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant **932 / 10000** tantièmes.
Se sont abstenus : [REDACTED],

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

Question n° 16 g

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.

Aussi, le montant des honoraires pour le suivi administratif et comptable des travaux s'élève à la somme de 235,68 € TTC (sur la base du devis le plus onéreux).

Vote(nt) **POUR** : 7 copropriétaire(s) totalisant **6468 / 6468** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant **932 / 7400** tantièmes.

Se sont abstenus : 

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 16 h

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 septembre 2026
- décide que le coût des travaux ainsi que les frais, honoraires et assurances afférents, seront répartis sur:
 - la clé de répartition : Millièmes Généraux
 - la base de 7 201,26 €, honoraires en sus.
- décide de débloquent 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 5 acomptes égaux appelés les :
 - 01/05/2026
 - 01/06/2026
 - 01/07/2026
 - 01/08/2026
 - 01/09/2026
- autorise le syndic à passer commande.

Observations :

Le syndic informe les copropriétaires présents qu'il demande à l'entreprise retenue son délai d'intervention et que la date prévue, sera communiquée à tous les copropriétaires le plus possible à l'avance, afin que chacun puisse prendre ses dispositions quant au stationnement.

Vote(nt) **POUR** : 7 copropriétaire(s) totalisant **6468 / 6468** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant **932 / 7400** tantièmes.

Se sont abstenus : 

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 17

Réalisation du Plan Pluriannuel de Travaux

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

L'Assemblée Générale prend acte de la présentation du projet de plan pluriannuel de travaux établi par la société CABEX le 24/10/2025.

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du PPPT et après en avoir délibéré, décide d'approuver le plan pluriannuel de travaux qui comprend :

- Les travaux d'Amélioration de la performance Énergétique (Isolation des Pignons Est et Ouest, Isolation de la toiture et Installation d'un système de ventilation) dont le coût est estimé entre 88 000,00 et 114 100,00 € TTC, dont la réalisation est préconisée d'ici 0 à 1 an,
- Les travaux induits d'isolation de la toiture dont le coût est estimé entre 1 200,00 et 1 400,00 € TTC, dont la réalisation est préconisée d'ici 0 à 1 an,
- Les travaux induits de système de ventilation dont le coût est estimé entre 5 000,00 et 25 000,00 € TTC, dont la réalisation est préconisée d'ici 0 à 1 an,
- Les travaux induits d'isolation des murs (Pignon Est) dont le coût est estimé entre 4 700,00 et 5 600,00 € TTC, dont la réalisation est préconisée d'ici 0 à 1 an,
- Les travaux induits d'isolation des murs (Pignon Ouest) dont le coût est estimé à [.....] € TTC, dont la réalisation est préconisée d'ici 0 à 1 an.

Le coût global du plan pluriannuel de travaux approuvé est d'un montant de 151 700 € TTC.

L'assemblée générale prend acte que toutes les décisions relatives à la mise en œuvre de ce programme et de son financement seront portées à l'ordre du jour de prochaines assemblées générales.

Le syndic rappelle que la cotisation annuelle au fonds de travaux ne pourra être inférieure à 2.5% du coût global du programme pluriannuel de travaux voté, soit 3 792,50 €.

Vote(nt) **CONTRE** : **7** copropriétaire(s) totalisant **6468 / 10000** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **932 / 10000** tantièmes.

Se sont abstenus :



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

Question n° 18

Discussion sur l'élagage et l'évacuation de déchets verts appartenant au 13 rue de la Nation (sans vote)

Résolution non soumise à un vote.

Suite à un appel reçu, des propriétaires du 13 rue de la Nation par le syndic, il est proposé à la présente assemblée d'établir une discussion sur l'élagage de l'arbre appartenant à cette parcelle.

En effet, le syndic a informé le conseil syndical que les voisins du 13 Rue de la Nation ont pris contact avec le syndic dans le cadre de l'élagage de l'arbre et de l'évacuation des déchets verts.

Ceux-ci ont précisé vouloir évacuer leurs déchets par la copropriété du 5 rue Paul Bert après avoir recueilli leur accord.

Ceux-ci souhaitent également mettre en place, sous réserve de l'accord de la copropriété, un portillon piéton pour l'évacuation des déchets verts.

Le conseil syndical peut, sous conditions établies strictement, autoriser ponctuellement après avoir eu connaissance des dates et modalités d'intervention, l'élagage de l'arbre uniquement.

En ce qui concerne les autres points abordés, le conseil syndical refuse catégoriquement l'installation du portillon et l'évacuation des déchets verts.

Le cas contraire, le syndic précise qu'une servitude de passage (acte notarié) serait nécessaire.

Observations :

Madame DA MOTA, ainsi que Mesdames GROUFFAL et LEROUX, avec lesquelles Madame DA MOTA a échangé, sont contre ce projet d'évacuation, ainsi que pour la pose du portillon.

Les copropriétaires présents ont également le même avis. En effet, cela pose des questions notamment d'ordre juridique sur les passages de piétons ou de véhicules sur l'allée appartenant à la copropriété.

Suite à la décision prise par la présente assemblée générale, le syndic se rapproche de la propriétaire du 13 rue de la Nation par téléphone, et lui envoie également un courrier recommandé pour protéger la copropriété, afin de l'informer de cette décision.

Question n° 19

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** : 6 copropriétaire(s) totalisant **6272 / 6468** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : 1 copropriétaire(s) totalisant **196 / 6468** tantièmes.

Ont voté contre : [REDACTED]

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant **932 / 7400** tantièmes.

Se sont abstenus : [REDACTED],

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 20

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° 21

Questions diverses (sans vote)

Résolution non soumise à un vote.

- Le conseil syndical demande à ce que le syndic rappelle à tous les copropriétaires que chacun des occupants (copropriétaires et locataires de l'immeuble) réalise et participe à l'entretien des parties communes à fréquence régulière, ainsi que pour l'entretien des espaces verts.

- [REDACTED] a subi un sinistre dégât des eaux par le biais d'un refoulement d'eaux usées par une colonne d'eaux usées et une intervention a eu lieu ponctuellement. Madame GROUFFAL demande à ce qu'un contrat soit mis en place à intervalle régulier pour l'entretien des canalisations de l'immeuble. Le syndic rajoute donc à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale ordinaire, la mise en place de ce contrat avec des demandes de devis.

- Le syndic informe les copropriétaires le jour de l'assemblée générale que les service de voirie de la Ville de Limoges ont été saisis pour l'entretien du trottoir public devant la copropriété, ainsi que la mise en sécurité du trou présent. Les service de l'eau de Limoges Métropole ont fait un retour au syndic le jour de la présente assemblée générale et il semblerait que cela fasse l'objet d'une problématique de colonne d'eaux usées (assainissement), allant jusqu'au trottoir et appartenant à la copropriété. Le syndic attend de plus amples informations afin de pouvoir agir.

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 15h34.

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



