

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DES COPROPRIETAIRES

5 RUE PAUL BERT

87000 LIMOGES

Le **lundi 28 avril 2025** à 10h00, 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 : 2 / 11 copropriétaires, totalisant
2034 / 10000 tantièmes généraux.**

Copropriétaires absents ou non représentés :

**sont absents ou non représentés : 9 / 11 copropriétaires, totalisant
7966 / 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** : **2** copropriétaire(s) totalisant **2034 / 2034** 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

Observations :

Aucun scrutateur n'est désigné à la présente assemblée générale.

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

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **932 / 2034** tantièmes.

Se sont abstenus :

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 03

Election du secrétaire de séance

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

Vote(nt) **POUR** : 2 copropriétaire(s) totalisant **2034 / 2034** tantièmes.

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

Question n° 04

Approbation des comptes de l'exercice 2024

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale approuve les comptes de charges de l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024, comptes et répartition qui ont été adressés à chaque copropriétaire : 6 950,29 €

- comptes de charges courantes : 6 950,29 €
- 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** : 2 copropriétaire(s) totalisant **2034 / 2034** 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 31/12/2024.

Vote(nt) **POUR** : 2 copropriétaire(s) totalisant **2034 / 2034** tantièmes.

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

Question n° 06

Dispense de mise en concurrence des contrats de Syndic

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

L'assemblée générale, informée de l'obligation de mise en concurrence des contrats de syndic énoncée à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 et de la faculté laissée aux copropriétaires d'y

déroger, décide que le conseil syndical est dispensé de procéder à cette mise en concurrence lors de la prochaine désignation du syndic.

Texte de référence - art. 21 de la loi du 10 juillet 1965 (extrait) - à compter du 6 novembre 2015

Tous les trois ans, le conseil syndical procède à une mise en concurrence de plusieurs projets de contrat de syndic avant la tenue de la prochaine assemblée générale appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic, sans préjudice de la possibilité, pour les copropriétaires, de demander au syndic l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée générale de l'examen des projets de contrat de syndic qu'ils communiquent à cet effet. Toutefois, le conseil syndical est dispensé de procéder à cette mise en concurrence lorsque l'assemblée générale annuelle qui précède celle appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic après mise en concurrence obligatoire décide à la majorité de l'article 25 d'y déroger. Cette question est obligatoirement inscrite à l'ordre du jour de l'assemblée générale concernée.

Le conseil syndical peut se prononcer, par un avis écrit, sur tout projet de contrat de syndic. Si un tel avis est émis, il est joint à la convocation de l'assemblée générale, concomitamment avec les projets de contrat concernés.

Lorsque la copropriété n'a pas institué de conseil syndical, la mise en concurrence n'est pas obligatoire.

Vote(nt) **POUR** : **2** copropriétaire(s) totalisant **2034 / 10000** tantièmes. Ont voté pour : ☒

Résolution Rejetée à la majorité 25 faute de majorite

Question n° 07

Modification du budget prévisionnel de l'exercice en cours

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale décide de modifier le budget prévisionnel de l'exercice en cours (du 01/01/2025 au 31/12/2025), voté lors de l'assemblée générale ordinaire précédente :

- La ligne budgétaire 61400000 Contrat entretien espaces verts d'un montant initial de 790,00 € est fixée à 1 000,00 €.
- La ligne budgétaire 61610000 Assurances multirisques d'un montant initial de 1 750,00 € est fixée à 1 950,00 €.
- La ligne budgétaire 62130000 Frais timbres d'un montant initial de 0,00 € est fixée à 130,00 €.
- La ligne budgétaire 62133300 Frais LRE d'un montant initial de 0,00 € est fixée à 10,00 €.
- La ligne budgétaire 63312200 Taxe Foncière d'un montant initial de 105,00 € est fixée à 120,00 €.
- La ligne budgétaire 60111200 Eau compteurs d'un montant initial de 1 600,00 € est fixée à 1 100,00 €.
- La ligne budgétaire 60213100 Electricité bâtiment d'un montant initial de 250,00 € est fixée à 500,00 €.

Le budget est donc porté à un montant global de 8 321,00 €.

Vote(nt) **POUR** : **2** copropriétaire(s) totalisant **2034 / 2034** tantièmes.

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

Question n° 08

Approbation du budget prévisionnel du prochain exercice

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 01/01/2026 au 31/12/2026, à la somme de 8 491,00 € 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** : **2** copropriétaire(s) totalisant **2034 / 2034** tantièmes.

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

Question n° 09

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'à minima 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** : **2** copropriétaire(s) totalisant **2034 / 10000** tantièmes. Ont voté pour : ☒

Résolution Rejetée à la majorité 25 faute de majorité

Question n° 10

Mise en conformité des règlements de copropriété

Conditions de majorité de l'Article 24.

Le syndic informe les copropriétaires que le règlement de copropriété doit mentionner, le cas échéant, la création et la consistance des lots transitoires ainsi que l'existence de parties communes spéciales ou à jouissance privative. Il résulte des articles 206 et 209 de la loi ELAN que les syndicats des copropriétaires doivent mettre leur règlement de copropriété en conformité avec les dispositions relatives au lot transitoire et aux parties communes spéciales ou à jouissance privative prévues par la loi du 10 juillet 1965.

L'assemblée générale approuve la proposition de mise en conformité du règlement de copropriété.

Textes de référence : Article 1 de la loi du 10 juillet 1965 (modifié par la loi ELAN du 23 novembre 2018)

La présente loi régit tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie, entre plusieurs personnes, par lots.

Le lot de copropriété comporte obligatoirement une partie privative et une quote-part de parties communes, lesquelles sont indissociables.

Ce lot peut être un lot transitoire. Il est alors formé d'une partie privative constituée d'un droit de construire précisément défini quant aux constructions qu'il permet de réaliser sur une surface déterminée du sol, et d'une quote-part de parties communes correspondante.

La création et la consistance du lot transitoire sont stipulées dans le règlement de copropriété.

A défaut de convention contraire créant une organisation différente, la présente loi est également applicable aux ensembles immobiliers qui, outre des terrains, des aménagements et des services communs, comportent des parcelles, bâties ou non, faisant l'objet de droits de propriété privés.

Article 6-2 de la loi du 10 juillet 1965 (créé par la loi ELAN)

Les parties communes spéciales sont celles affectées à l'usage et à l'utilité de plusieurs copropriétaires. Elles sont la propriété indivise de ces derniers.

La création de parties communes spéciales est indissociable de l'établissement de charges spéciales à chacune d'entre elles.

Les décisions afférentes aux seules parties communes spéciales peuvent être prises soit au cours d'une assemblée spéciale, soit au cours de l'assemblée générale de tous les copropriétaires. Seuls prennent part au vote les copropriétaires à l'usage et à l'utilité desquels sont affectées ces parties communes.

Article 6-3 de la loi du 10 juillet 1965 (créé par la loi ELAN)

Les parties communes à jouissance privative sont les parties communes affectées à l'usage et à l'utilité exclusifs d'un lot. Elles

appartiennent indivisément à tous les copropriétaires.

Le droit de jouissance privative est nécessairement accessoire au lot de copropriété auquel il est attaché. Il ne peut en aucun cas constituer la partie privative d'un lot.

Article 6-4 de la loi du 10 juillet 1965 (créé par la loi ELAN)

L'existence des parties communes spéciales et de celles à jouissance privative est subordonnée à leur mention expresse dans le règlement de copropriété.

Article 206 de la loi ELAN

I. - A modifié les dispositions suivantes :

- LOI n° 65-557 du 10 juillet 1965

Art. 1

II.-Les syndicats des copropriétaires disposent d'un délai de trois ans à compter de la promulgation de la présente loi pour mettre, le cas échéant, leur règlement de copropriété en conformité avec les dispositions relatives au lot transitoire de l'article 1er de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

A cette fin et si nécessaire, le syndic inscrit à l'ordre du jour de chaque assemblée générale des copropriétaires organisée dans ce délai de trois ans la question de la mise en conformité du règlement de copropriété. La décision de mise en conformité du règlement de copropriété est prise à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

Article 209 de la loi ELAN

I. - A créé les dispositions suivantes :

- LOI n° 65-557 du 10 juillet 1965

Art. 6-2, Art. 6-3, Art. 6-4

II.-Les syndicats des copropriétaires disposent d'un délai de trois ans à compter de la promulgation de la présente loi pour mettre, le cas échéant, leur règlement de copropriété en conformité avec les dispositions de l'article 6-4 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. A cette fin, le syndic inscrit à l'ordre du jour de chaque assemblée générale des copropriétaires la question de la mise en conformité du règlement de copropriété. La décision de

mise en conformité du règlement de copropriété est prise à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

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

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant **932 / 2034** tantièmes.

Se sont abstenus : [REDACTED],

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 10 a

Désignation du cabinet en charge de la mise à jour, proposition du cabinet ATZEMIS & MARTINAT

Conditions de majorité de l'Article 24.

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

Observations :

Le syndic informe la présente assemblée générale que la résolution n°10 et les résolutions adjacentes seront représentées à la prochaine assemblée générale ordinaire.

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

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant **932 / 2034** tantièmes.

Se sont abstenus : [REDACTED]

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 10 b

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** : 1 copropriétaire(s) totalisant **1102 / 1102** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : [REDACTED] totalisant **932 / 2034** tantièmes.

Se sont abstenus : [REDACTED]

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 10 c

Modalités des travaux et du financement

Conditions de majorité de l'Article 24.

- L'assemblée générale décide le début de la mise à jour à la date suivante : 01 juillet 2025

- décide que le coût de la mise à jour ainsi que les frais, honoraires et assurances afférents, seront répartis sur :
 - la clé de répartition Millièmes généraux .
 - la base de€, 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 2 acomptes égaux appelés les :
 - 01/06/2025
 - 01/07/2025
- autorise le syndic à passer commande.

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

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant **932 / 2034** tantièmes.

Se sont abstenus : [REDACTED]

Résolution adoptée 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

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** : 1 copropriétaire(s) totalisant **1102 / 2034** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : 1 copropriétaire(s) totalisant **932 / 2034** tantièmes.

Ont voté contre : [REDACTED]

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 13

Questions diverses (sans vote)

Résolution non soumise à un vote.

- [REDACTED] informe le syndic que l'entreprise d'espaces verts est intervenue à deux reprises depuis le début de l'année, malgré la suspension du contrat et la demande d'interventions ponctuelles. Il est demandé au syndic de se rapprocher de cette entreprise afin de l'informer une nouvelle fois de la suspension de contrat et de la réorganisation.

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 10h19.

DISPOSITIONS LEGALES :

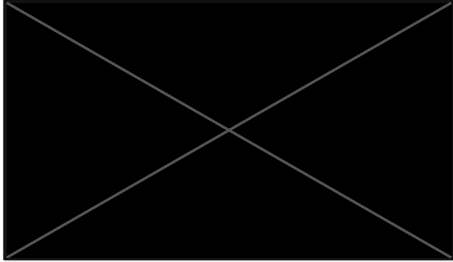
Les dispositions légales actuellement en vigueur nous obligent à notifier en la forme recommandée avec accusé de réception, le présent procès-verbal, aux copropriétaires qui n'ont été ni présents, ni représentés à l'assemblée générale, ainsi qu'aux copropriétaires opposants à l'une ou plusieurs des résolutions 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

